



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 124 485
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: REIDAHAUEN BURETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Elisabeth Dageid
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 01.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREKNESKAP			
Inntekter			
Anna driftsinntekt		768 120	692 162
Sum inntekter		768 120	692 162
Kostnader			
Lønnskostnad		47 922	68 460
Annan driftskostnad		357 586	232 212
Sum kostnader		405 508	300 672
Driftsresultat		362 612	391 490
Finansinntekter og finanskostnader			
Anna renteinntekt		108	585
Sum finansinntekter		108	585
Annan finanskostnad		127 101	109 286
Sum finanskostnader		127 101	109 286
Netto finans		-126 993	-108 701
Ordinært resultat før skattekostnad		235 619	282 789
Ordinært resultat etter skattekostnad		235 619	282 789
Årsresultat		235 619	282 789
Overføringer og disponeringar			
Overføring til/frå annan egenkapital		235 619	282 789
Sum overføringer og disponeringar		235 619	282 789



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIGEDELAR			
Anleggsmiddel			
Immaterielle egedelar			
Sum immaterielle egedelar		0	0
Varige driftsmiddel			
Tomter, bygningar og annan fast eigedom		10 382 108	10 382 108
Sum varige driftsmiddel		10 382 108	10 382 108
Finansielle anleggsmiddel			
Sum finansielle anleggsmiddel		0	0
Sum anleggsmiddel		10 382 108	10 382 108
Omløpsmiddel			
Varer			
Sum varer		0	0
Krav			
Kundekrav		0	0
Andre krav		8 271	16 529
Sum krav		8 271	16 529
Investeringar			
Sum investeringar		0	0
Bankinnskot, kontantar og liknande			
Bankinnskot, kontantar og liknande		256 545	197 018
Sum bankinnskot, kontantar og liknande		256 545	197 018
Sum omløpsmiddel		264 816	213 547
SUM EIGEDELAR		10 646 924	10 595 655

BALANSE - EIGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Eigenkapital			
Innskoten eigenkapital			
Annan innskoten eigenkapital		30 000	30 000
Sum innskoten eigenkapital		30 000	30 000
Opptent eigenkapital			
Annan eigenkapital		578 418	342 799
Sum opptent eigenkapital		578 418	342 799
Sum eigenkapital		608 418	372 799
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetjingar for plikter		0	0
Anna langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjonar		7 709 706	7 905 521
Øvrig langsiktig gjeld		2 299 303	2 299 303
Sum anna langsiktig gjeld		10 009 009	10 204 824
Sum langsiktig gjeld		10 009 009	10 204 824
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjonar		10 661	
Leverandørgjeld		18 836	15 890
Anna kortsiktig gjeld		0	2 142
Sum kortsiktig gjeld		29 497	18 032
Sum gjeld		10 038 506	10 222 856
SUM EIGENKAPITAL OG GJELD		10 646 924	10 595 655



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 713340

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 124 485
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: REIDAHAUEN BURETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Elisabeth Dageid
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 26.07.2022



Organisasjonsnr: 922 124 485
REIDAHUEN BURETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREKNESKAP			
Inntekter			
Anna driftsinntekt		768 120	692 162
Sum inntekter		768 120	692 162
Kostnader			
Lønnskostnad		47 922	68 460
Annan driftskostnad		357 586	232 212
Sum kostnader		405 508	300 672
Driftsresultat		362 612	391 490
Finansinntekter og finanskostnader			
Anna renteinntekt		108	585
Sum finansinntekter		108	585
Annan finanskostnad		127 101	109 286
Sum finanskostnader		127 101	109 286
Netto finans		-126 993	-108 701
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		235 619	282 789
Årsresultat		235 619	282 789
Overføringer og disponeringar			
Overføring til/frå annan eigenkapital		235 619	282 789
Sum overføringer og disponeringar		235 619	282 789



Organisasjonsnr: 922 124 485
REIDAHAUEN BURETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIGEDELAR			
Anleggsmiddel			
Immaterielle egedelar			
Sum immaterielle egedelar		0	0
Varige driftsmiddel			
Tomter, bygninger og annan fast egedom			
Sum varige driftsmiddel		10 382 108	10 382 108
Finansielle anleggsmiddel			
Sum finansielle anleggsmiddel		0	0
Sum anleggsmiddel		10 382 108	10 382 108
Omløpsmiddel			
Varer			
Sum varer		0	0
Krav			
Kundekrav		0	0
Andre krav		8 271	16 529
Sum krav		8 271	16 529
Investeringar			
Sum investeringar		0	0
Bankinnskot, kontantar og liknande			
Bankinnskot, kontantar og liknande			
Sum bankinnskot, kontantar og liknande		256 545	197 018
Sum omløpsmiddel		264 816	213 547
SUM EIGEDELAR		10 646 924	10 595 655
BALANSE - EIGENKAPITAL OG GJELD			
Eigenkapital			
Innskoten eigenkapital			
Annan innskoten eigenkapital			
Sum innskoten eigenkapital		30 000	30 000



Opptent egenkapital		
Annan egenkapital	578 418	342 799
Sum opptent egenkapital	578 418	342 799
Sum egenkapital	608 418	372 799
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetjingar for plikter	0	0
Anna langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjonar	7 709 706	7 905 521
Øvrig langsiktig gjeld	2 299 303	2 299 303
Sum anna langsiktig gjeld	10 009 009	10 204 824
Sum langsiktig gjeld	10 009 009	10 204 824
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjonar	10 661	
Leverandørgjeld	18 836	15 890
Anna kortsiktig gjeld	0	2 142
Sum kortsiktig gjeld	29 497	18 032
Sum gjeld	10 038 506	10 222 856
SUM EIGENKAPITAL OG GJELD	10 646 924	10 595 655



Organisasjonsnr: 922 124 485
REIDAHAUEN BURETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
Er det usikkerheit om vidare drift?: Nei

Note

Tal på årsverk i rekneskapsåret
0.00

Sum _____ Beløp

Balanseført verdi 31.12. _____ Varige driftsmiddel Immaterielle eigned.

Konsernrekneskap

Morselskapet sitt namn

Forretningskontor for morselskapet

Grunn til at dotterselskap ikkje er tatt med i konsolideringa

Konsern, tilknytt selskap m.v. - krav og gjeld

Krav

Samla beløp - tilknytt selskap _____ Årets _____ Fjorårets

Samla beløp - føretak i samme konsern _____ Årets _____ Fjorårets

Samla beløp - føretak i samme konsern _____ Årets _____ Fjorårets

Samla beløp - felles kontrollert verksemd _____ Årets _____ Fjorårets

Pantstillingar _____ Beløp

Behaldning av egne aksjar _____ Tal på aksjar Pålydande _____ Andel av aksjek.



Note

Lån og sikkerhetsstilling til medlem

Er det gitt lån eller sikkerhetsstilling til leiande personar: Nei

Opplysingar om:

Medlem av:

Meir om lån og sikkerhetsstilling



Til andelseigarane i Reidahauen Burettslag

Velkommen til ordinær generalforsamling

fredag 17. juni 2022 kl. 19.00 på Hove

Innkallinga inneheld årsrapport og rekneskap for 2021.

Kven kan delta?

- Alle andelseierne 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, eventuell forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede på 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.
- **Stad kommune har rett til å vere til stade og uttale seg, ref. vedtektene § 9-5.**

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, må fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

(Andelseieren/aksjeeieren) ovenfor gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på ordinært generalforsamling i (Selskapsnavn).

(Andelseiers/aksjeeiers) signatur

Dato



Reidahauen Burettslag
Innkalling til generalforsamling 2022

Ordinær generalforsamling i Reidahauen Burettslag
blir halden fredag 17. juni kl. 19.00 på Hove

Saker til behandling:

1. KONSTITUERING

- A. Val av møteiar
- B. Godkjenning av dei stemmeberettiga
- C. Val av ein til å føre protokoll og minst ein som protokollvitne
- D. Godkjenning av møteinnkallinga

2. ÅRSRAPPORT OG REKNESKAPEN FOR 2021

- A. Årsrapport og rekneskap, godkjenning
- B. Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. VAL AV TILLITSVALDE

- A. Val av 2 styremedlemmar for 2 år
- B. Val av 3 varamedlemmar for 1 år

4. GODTGJERING TIL STYRET

- A. Framlegging av styreleiar sin tidsbruk/honorar til styreleiar

6. INNKOMNE FORSLAG

- A. Ingen innmelde saker frå andelseigarane
- B. Sykkeloppbevaring, foreslått av styret
- C. Momskompensasjon, informasjon, foreslått av styret

7. OPPLESING OG GODKJENNING AV PROTOKOLL

Selje, 17. juni 2022
I styret for Reidahauen Burettslag

Sissel-Ann Kjøde

Paul Jacob Helgesen

Marita Aarsheim Wold

Harald Kvame Hansen

Vigdis Kostøl Amdam



Vedlegg til sak 2: Årsrapport og rekneskap for 2021

Informasjonen under er henta frå styrebehandlinga av saka:

Årsrekneskap 2021

Kortversjonen:

Rekneskap

Driftsinntekter: 768.120

Driftskostnadar: 405.508

Finanskostnadar (lån): 126.993

Årsresultat, overskot: 235.619

Balanse

Eigenkapital 31.12.2021: 608.418

Lånesaldo 31.12.2021: 7.709.706

Sjå vedlagde årsrekneskap.

Sjå også oversyn over driftskonto og styreleiar utlegg i 2021.

Kontoutskrifter for driftskonto ligg i fil-arkiv i styrerommet.no

Notater fra møtet

Styreleiar gjekk gjennom postane i rekneskap og vedlegga til saka.

Vedtak

Årsrekneskapen vart godkjend av styret og tilrådd godkjent på generalforsamlinga.

Samrøystes.

Årsrapport 2021

Sjå vedlagde utkast til årsrapport.

Notater fra møtet

Styreleiar gjekk gjennom årsrapporten.

Vedtak

Årsrapporten vart godkjend av styret og tilrådd godkjent på generalforsamlinga.

Samrøystes.

Generalforsamlinga må ta stilling til saka.



Styrets årsrapport for 2021

1. Tillitsvalde

Styret har i 2021 vore slik:

Styreleiar:	Sissel-Ann Kjøde
Styremedlem:	Paul Jacob Helgesen
Styremedlem:	Marita Aarsheim Wold
Styremedlem:	Harald Kvame Hansen
Styremedlem:	Vigdis Kostøl Amdam
Varamedlem:	Gunn Helgesen
Varamedlem:	Steinar Wold
Varamedlem:	Randi Kjøde

2. Generelle opplysningar om burettslaget

Burettslaget er registrert i Føretaksregisteret med organisasjonsnummer 922 124 485. Eigedommen har g.nr./b.nr. 59/56. Burettslaget består av 6 andelseilegheiter som vart selde i juni 2020.

3. Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS BBL/HBRI i tråd med inngått avtale. Revisjonen er utført av PWC i tråd med inngått avtale.

4. Forsikringar

Bygget er fullverdi forsikra i Tryg gjennom OBOS med avtalenummer 7256474 for kr. 23.995.735,-. Innbo på fellesområdet er forsikra i Gjensidige med forsikringsnummer 88809842, forsikringssum kr. 217.000,- med eigenandel bedrift kr. 10.000, - som ligg fast.

Den enkelte andelseigar må sjølv ha forsikring som dekker eige innbo og lausøyre.

5. Brannsikringsutstyr

Bygget har branddetektorar og oppkopling til 110-sentralen. Bygget har sprinkelanlegg, brannslangar, skumapparat og brannteppe, samt ledelys og nødlys. Komplette liste over utstyr og plassering finnast i alarmplanen, som er tilgjengeleg i fil-arkivet i Styrevernet.no.



6. Styret sitt arbeid

I 2021 har det vore fire styremøte, to på Hove og to på Teams, samt ordinær generalforsamling på Hove. Sjå oversyn over møta og sakene under.

Styremøte på Teams 08.03.2021

1. Godkjenning av sakliste og innkalling
2. Informasjon om årstilsyna 2020/2021
3. Informasjon om oppfølging av tidlegare vedtak (malinga av bygget, innkjøp, vinterklargjering)
4. Informasjon om oppfølging av manglar (Allbygg, Vest Elektro)
5. Elektro - utsett frå oktober 2020 (utelys, el-tilsyn)
6. Eige tilsyn - utsett frå november 2020
7. Brøyteavtale
8. Vask av fellesområda
9. Bebuarmøte

Styremøte på Hove 08.06.2021

1. Godkjenning av sakliste og innkalling
2. Årsrekneskap
3. Årsrapport
4. Budsjett
5. Val av tillitsvalde
6. Godgjerjing til styreleiar
7. Vask av fellesområdet
8. Brannsikkerheit (hendingslogg)
9. Tilrettelegging for bebuar
10. Informasjon (om eittårsbefaringa, tilsyn, skifte av routarar, bedd ved garasjen, papphandteringa)
11. Plassering av bossdunkar
12. Problem med ventilasjon

Generalforsamling for 2020, på Hove 16.06.2021

1. Konstituering
2. Årsrapport og rekneskap for 2020
3. Val av tillitsvalde (styreleiar 2 år, to styremedlemmar 2 år, tre vara 1 år)
4. Godtgjerjing til styret (framlegging av styreleiarers tidsbruk)
5. Vedtak som krev samtykke frå generalforsamlinga (fasadeendring, terrasserekkverk i bustad)
6. Innkomne forslag
 - D. Dugnadsarbeid, kva gjer vi og kva skal vi leige til (foreslått av styreleiar)
 - E. Informasjon om styrerommet.no (foreslått av styreleiar)
 - F. Informasjon om rutinar for brannsikkerheit (foreslått av styreleiar)
7. Opplesing og godkjenning av protokoll



Styremøte på Hove 24.10.2021

1. Godkjenning av sakliste og innkalling
 2. Økonomirapport 31.08.2021
 3. Påminningar (om brannsikkerheit og ro i gangane)
 4. Dugnadslista
 5. Husordensreglar
- Oppsett sak, som vart utsett: Oppførsel overfor andelseigarane

Styremøte på Teams 06.12.2021

1. Godkjenning av sakliste og innkalling
 2. Årshjul for 2022
 3. Årstilsyna
 4. Innkjøp
 5. Avvikslista/hendingslogg
 6. Syklane i gangane
 7. Bebuarmøta
- Oppsett sak, som vart utsett: Oppførsel overfor andelseigarane

Styrommet.no vart teke i bruk til styremøte våren 2021. Tidlegare styremøte mm. vi bli lagt ut i fil-arkivet etter kvart.



7 . Helse, miljø og sikkerheit

Brannsikkerheit

Burettslag er *verksemd*, og Reidahauen burettslag må derfor rette seg etter Brann og eksplosjonsvernlova og Internkontrollforskrifta. Det innebere at vi er pålagde å gjennomføre internkontrollar for å planlegge, organisere, utføre, vedlikehalde og dokumentere forhold knytt til helse, miljø og sikkerheit, samt vurdere risiko. Styret har ansvar for at dette blir gjort.

Brann og eksplosjonsvernloven, §8 Systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid: Virksomheter plikter å gjennomføre et systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid (internkontroll) for å sikre at krav fastsatt i eller i medhold av denne loven overholdes. Det skal kunne dokumenteres overfor tilsynsmyndighetene at loven, forskrifter og enkeltvedtak blir etterlevet. <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2002-06-14-20> Henta 21.05.2022.

Alarmplan

Det er utarbeida alarmplan som inneheld handlingsplan ved brann (branninstruks), oversyn over brannsikringsutstyr og lokalisering av utstyr, risikovurdering og brannførebyggande tiltak. Der er også ein handlingsplan ved ulykker.

Internkontroll

Det er utarbeida plan og etablert rutinar for internkontroll/eigenkontroll knytt til brannsikkerheit. Kontrollintervall er gjort ut frå anbefalingar frå Flo Brannsikring. Vi får også halvårleg sjekklister frå Ulvesund Elektro. Styreleiar gjer månadskontrollane. Teknisk gruppe, Sissel-Ann Kjøde, Per Helge Helgesen, Harald Hansen, Steinar Wold, tek dei utvida kontrollane.

- Månadskontroll: sjekke rømningsvegar, ledelys og nøddlys, sjekke branntavla for feilmeldingar, teste sprinkelanlegg mot alarm
- Kvartalskontroll: sjekke håndsløkkeutstyr og branndør m/pumpe
- Halvårskontroll: sjekke branndetektorar, dyser, samt sjekklister for el-sikkerheit frå Ulvesund
- Årskontroll: sjekke branncelledører

Eksterne årstilsyn

Desse blir utført av autoriserte firma. Heimel for tilsyn med brannsikkerheitsutstyret er forklart over. Lista under viser kva vi treng av tilsyn, kva firma som gjer tilsyna og når tilsyna er gjort.

- Ventilasjonsanlegg, Isovent: 11 2020, 01 2022
- Sprinkelanlegg, Husevåg Rør/VVS partner: 12 2020, 11 2021
- Branntavle og el-anlegg, Ulvesund elektro: 01 2021, 05 2022
- Håndsløkkeutstyr, Sentronik: 04 2021
- UPS, UPS Norge: 09 2020 (garanti). Ikkje krav om årleg tilsyn, men må ettersjåast.

Oppsummering

Det blir ført logg over avvik/hendingar knytt til brannsikkerheit og arbeid for å lukke avvik. Oppdatert logg blir lagt fram jevnleg for styret, samt lagt i fil-arkiv i Styrerommet.no.

Brannsikkerheita i burettslaget har høg prioritet, og vi skal heile tida arbeide for å bli betre.



Helse/sikkerheit

Vi må alle bidra og tenke sikkerheit i kvardagen, og melde i frå til styreleiar/styret dersom noko kan forbetrast. Styreleiar har jevnleg kontakt med Stad kommune og personalet og får innspel frå dei.

Teknisk gruppe har tilsyn med bygget innvendig og utvendig. Det er etablert rutinar og sjekklister i tråd med anbefalingar frå Allbygg, Husevåg Rør og Vest Elektro ved overtakinga i 2019. På desse tilsyna blir sikkerheit, vedlikehald, avvik mm. diskutert, og råd blir formidla vidare til styret.

Styret og styreleiar har jobba med fleire tiltak knytt til sikkerheit på uteområdet.

Tiltak som er gjort i 2021

- Astrour på garasjelysa, for å sikre lys på nedre parkeringsplass
- Gjerde på kanten over beddet ved garasjen, for å hindre fall ved vindusvask
- Lys på fasaden mot nord, for oversikt/tryggheit
- Lys i hjørnet ved vest-gangen, for oversikt/tryggheit

Tiltak som vil bli gjort

- Sette opp gjerde på berget mot sør, under planlegging
- Lys langs vegen inn til burettslaget, Eid Elektro vil gje pris
- Male kantlinjer for å hindre at nokon går utfor vegen i mørket, dugnad
- Kantsikring bak garasjen, Riksbygg vil gje pris
- Kantsikring framfor hus 6, dugnad

Arbeidsmiljø

Stad kommune har arbeidsgjevaransvar for personalet vårt, og såleis ansvar for å legge til rette for eit godt arbeidsmiljø.

Som styre skal vi arbeide for at Reidahauen skal vere ein trygg og triveleg arbeidsplass for personalet vårt, som gjer det mulig for bebuarane våre å leve trygge og sjølvstendige liv.

Styret forventar også at alle pårørande bidrar til at Reidahauen skal vere ein god arbeidsplass for personalet vårt.



8. Kommentarer til årsrekneskapen for 2021

Styret meiner at årsrekneskapen gir eit rettvissande bilde av selskapet sine eigedelar og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Rekneskap for 2021

	2021	2020	2019
Driftsinntekter	768.120	692.162	318.755
Driftskostnader	405.508	300.672	258.836
Finanskostnader (lån)	126.993	108.701	91
Årsresultat/overskot	235.619	282.789	60.010

Overskotet for 2021 blir foreslått overført til eigenkapital.

Eigenkapital

Innskot 2018	30.000
Overskot 2019	60.010
Overskot 2020	282.789
Overskot 2021	235.619
Eigenkapital 31.12	608.418

Lån i Husbanken

Lån 31.12.2019	8.083.000
Lån 31.12.2020	7.905.521
Lån 31.12.2021	7.709.706

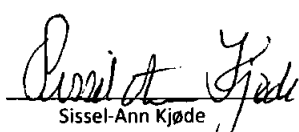
Lånet har fastrente frå 2020 til 2040, effektiv rente 1,641. Løpetid 30 år.

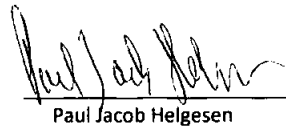
Andre opplysningar

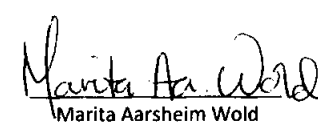
Ekstraavgifter/ikkje budsjettert i 2021: Utbetringar etter el-tilsynet og utebelysning, totalt kr. 45.625,-
Budsjett: Blir utarbeidd ut frå fjorårstala og blir styrebehandla i starten av driftsåret.

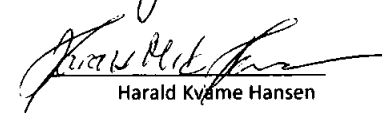
Selje, 30. juni 2022


I styret for Reidahauen Burettslag


Sissel-Ann Kjøde


Paul Jacob Helgesen


Marita Aarsheim Wold


Harald Kvåme Hansen


Vigdis Kostøl Amdam



**REIDAHAUEN BURETTSLAG
ORG.NR. 922 124 485, KUNDENR. 3074**

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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		195 515	90 010	195 515	235 319
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		235 619	282 789	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-195 815	-177 284	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		39 804	105 505	0	0
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		235 319	195 515	195 515	235 319
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		264 816	245 047		
Kortsiktig gjeld		-29 497	-49 532		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		235 319	195 515		



REIDAHUEN BURETTSLAG
ORG.NR. 922 124 485, KUNDENR. 3074

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	642 120	642 120	0	0
Andre inntekter	3	126 000	50 042	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		768 120	692 162	0	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 922	-8 460	0	0
Styrehonorar	5	-42 000	-60 000	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 500	-3 500	0	0
Andre honorarer		0	68 460	0	0
Regnskapsførerhonorar		-30 558	-29 754	0	0
Konsulenthonorar	7	-620	-705	0	0
Drift og vedlikehold	8	-101 660	-51 261	0	0
Forsikringer		-36 829	-36 330	0	0
Kommunale avgifter	9	-71 621	-73 353	0	0
Energi/fyring		-29 436	-18 192	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-49 728	-49 728	0	0
Andre driftskostnader	10	-26 635	-37 849	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-405 508	-300 672	0	0
DRIFTSRESULTAT		362 612	391 490	0	0
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	108	585	0	0
Finanskostnader	12	-127 101	-109 286	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-126 993	-108 701	0	0
ÅRSRESULTAT		235 619	282 789	0	0
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		235 619	282 789		



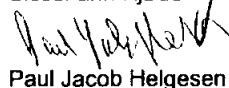
REIDAHAUEN BURETTSLAG
ORG.NR. 922 124 485, KUNDENR. 3074

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	9 528 360	9 528 360
Tomt		853 748	853 748
SUM ANLEGGSMIDLER		10 382 108	10 382 108
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	8 730
Forskuddsbetalte kostnader		8 271	7 799
Driftskonto OBOS-banken		256 545	197 018
SUM OMLØPSMIDLER		264 816	213 547
SUM EIENDELER		10 646 924	10 595 655
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 6 * 5000		30 000	30 000
Opptjent egenkapital		578 418	342 799
SUM EGENKAPITAL		608 418	372 799
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	7 709 706	7 905 521
Borettsinnskudd	15	2 299 303	2 299 303
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 009 009	10 204 824
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		18 836	15 890
Påløpte renter		10 661	0
Annen kortsiktig gjeld		0	2 142
SUM KORTSIKTIG GJELD		29 497	18 032
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 646 924	10 595 655
Pantstillelse	16	10 352 108	10 352 108
Garantiansvar		0	

Stad. 30.5.2022
Styret i Reidahauen Burettslag


Sissel-ann Kjøde


Paul Jacob Helgesen


Vigdis Kostøl Amdam


Marita Aarsheim Wold


Harald M Kvarnø Hansen

**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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Lån/Renter	354 120
Felleskostnader	288 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	642 120

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Utleie lokaler 2021	126 000
SUM ANDRE INNETEKTER	126 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 922
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 922

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 42 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 500.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-620
SUM KONSULENTHONORAR	-620

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 095
Drift/vedlikehold VVS	-15 597
Drift/vedlikehold elektro	-45 625
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 800
Drift/vedlikehold brannsikring	-34 544
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-101 660

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-43 523
Renovasjonsavgift	-28 098
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-71 621

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-14 699
Renhold ved firmaer	-1 581
Snørydding	-4 750
Andre kontorkostnader	-3 386
Porto	-59
Bank- og kortgebyr	-2 161
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-26 635

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	108
SUM FINANSINNTEKTER	108

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Husbanken	-127 101
SUM FINANSKOSTNADER	-127 101

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

Kostpris/bokført verdi 2020	10 283 755
Bidrag	-755 395
SUM BYGNINGER	9 528 360

Tomten ble kjøpt i 2019.
Gnr.259/bnr.56

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****HUSBANKEN**

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.12.2040.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,63 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-8 083 000
Nedbetalt tidligere	177 479
Nedbetalt i år	195 815
	-7 709 706
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-7 709 706

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2019	-3 054 698
Saldo 1.1	755 395
SUM BORETTSINNSKUDD	-2 299 303

NOTE: 16**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 299 303
Pantelån	7 709 706
TOTALT	10 009 009

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	9 528 360
Tomt	853 748
TOTALT	10 382 108



Elisabeth Dageid

Fra: ragnhild.wadahl@pwc.com på vegne av NO OBOS oslo MBX (NO)
<no_obos_oslo@pwc.com>
Sendt: fredag 29. april 2022 15:46
Til: Elisabeth Dageid
Emne: Re: 1. gangsrevisjon s 3074 Reidahauen Burettslag
Vedlegg: 3074 Kommentarskjema .docx; Engasjementsbrev og uttalelse fra ledelsen 2022.pdf

Hei,

Ovennevnte selskap er nå ferdig revidert.

Vi har ingen kommentarer etter vår revisjon, jfr vedlegg.

Vedlagt er også engasjementsbrev og fullstendighetserklæring som bes vedlegges signert i forbindelse med annengangsrevisjon, i tillegg til kommentarskjemaet. Fint om disse sendes tilbake i et samlet dokument.

Med vennlig hilsen

Ragnhild Wadahl

PwC | Administrasjonskonsulent
Mobile: +47 45 17 44 77
Email: ragnhild.wadahl@pwc.com
PricewaterhouseCoopers AS
Postboks 494, NO-2603 Lillehammer, Norway
<http://www.pwc.no>



Forklaring av balansepostar 2021, konto bygg og burettsinnskudd

Forklaring til balansekonto bygg

IB 2019	11 137 503	
Korr. 2020 -	360 000	Ekstra innbetalt vart trekt ut, gjaldt maling og styrehonorar.
Korr. 2020 -	395 395	Ekstra bestillingar hus 1-6, frå Allbygg mfl. vart trekt ut.
Korr. 2020 -	853 748	Tomt vart trekt ut, skal stå på eigen balansekonto, verdsett av Stad kommune.
Saldo	9 528 360	

Forklaring til balansekonto burettsinnskudd

IB 2019	3 054 698	= sum egenkapital + sum startlån, sjå oversyn under.
Korr. 2020 -	360 000	Motført, sjå over
Korr. 2020 -	395 395	Motført, sjå over
Saldo	2 299 303	

Tal henta frå finansieringsplanen

Finansiering av prosjektet

Grunnlån frå Husbanken (fellesgjeld)	8 082 805,00
Eigenkapital frå andelseigarane	1 179 000,00
Startlån frå Stad kommune	1 875 698,00
Sum finansiert	11 137 503,00

Totalkostnad: 11 137 503 + 8 490 000 (tilskot frå HB) + 4 684 258 (mva.komp.) = 24 311 761

Oppgjeret

Kjøpesum/faktura Stad kommune	10 777 503,00
Ekstra innbetalt frå andelseigarane (maling, styrehonorar 2019)	360 000,00
Sum prosjektkostnad	11 137 503,00



Driftskonto 2021		Inn	Ut	Saldo
01.01.2021	Saldo frå 2020	197 018,35		
04.01.2021	Stad kommune, husleige jan-mars	31 500,00		
06.01.2021	Husvåg Rør, årskontroll sprinkel		11 875,00	
06.01.2021	OBOS		515,00	
11.01.2021	Gebyr		171,00	
12.01.2021	OBOS, rekneskap 2021		30 557,50	
27.01.2021	SFE		2 142,13	
31.01.2021	Bankgebyr		3,20	
31.01.2021	Innbetalt frå andelsgarane (+ ei frå des.)	62 275,00		245 529,52
01.02.2021	Husbanken		28 386,84	
01.02.2021	Eninvest		12 432,00	
01.02.2021	Tryg		8 656,00	
02.02.2021	SK utlegg, sjå eige oppsett		4 604,45	
05.02.2021	Alarmsentralen		4 990,00	
09.02.2021	Nomil, renovasjon		14 049,00	
09.02.2021	Selje Trevare, lykt		249,00	
15.02.2021	Gebyr		171,00	
22.02.2021	Ulvesund, årskontroll el-anlegg og brannalarmanlegg PWC,		22 500,00	
22.02.2021	revisjon		3 500,00	
28.02.2021	Bankgebyr		8,00	
28.02.2021	Innbetalt frå andelsgarane (- ei)	44 780,00		190 763,23
01.03.2021	Husbanken		28 387,22	
01.03.2021	SFE		3 629,05	
15.03.2021	Gebyr		172,60	
22.03.2021	Stad kommune, vatn/avløp		10 880,63	
29.03.2021	SFE		3 107,30	
31.03.2021	Bankgebyr		14,80	
30.03.2021	Stad kommune, husleige april-juni	31 500,00		
31.03.2021	Innbetalt frå andelseigarane - ok	53 510,00		229 581,63
06.04.2021	Husbanken		28 387,07	
12.04.2021	Gebyr		170,00	
12.04.2021	Gebyr		0,80	
12.04.2021	OBOS		143,50	
	Husevåg rør/tilsyn sprinkel 3721 + OBOS			
20.04.2021	95		3 816,50	
28.04.2021	SFE		2 692,04	
30.04.2021	Tryg		8 656,00	
30.04.2021	SK utlegg, sjå eige oppsett		6 936,00	
30.04.2021	Innbetalt frå andelseigarane (+ei)	62 265,70		241 045,42
03.05.2021	Husbanken		28 386,65	
04.05.2021	Eninvest		12 432,00	
10.05.2021	Gebyr		178,30	
10.05.2021	Gebyr		2,20	
11.05.2021	Sentronik, årstilsyn handsløkkeutstyr		3 094,00	
26.05.2021	SFE		2 433,71	
31.05.2021	Innbetalt frå andelseigarane - ok	53 510,00		248 028,56
01.06.2021	Husbanken		28 387,15	
14.06.2021	Gebyr		170,00	
14.06.2021	Gebyr		0,80	
21.06.2021	Stad kommune, vatn/avløp		10 880,63	
22.06.2021	Vest Elektro, avvik årstilsyn, utelys mm.		45 625,00	



28.06.2021	SFE		2 215,60	
30.06.2021	Gebyr		8,40	
30.06.2021	Innbetalt frå andelseigarane - ok	53 510,00		214 250,98
01.07.2021	Husbanken		29 949,23	
05.07.2021	Tilbakeført	108,00		
07.07.2021	Stad kommune, husleige aug.-sept.	31 500,00		
12.07.2021	Gebyr		170,00	
12.07.2021	Gebyr		0,80	
14.07.2021	OBOS		35,00	
26.07.2021	OBOS		95,00	
27.07.2021	Eninvest 12432,00 + SFE 1718,03		14 150,03	
27.07.2021	Tryg		8 656,00	
31.07.2021	Gebyr		9,20	
31.07.2021	Innbetalt frå andelseigarane - ok	53 510,00		246 303,72
02.08.2021	Husbanken		28 387,09	
12.08.2021	PWC/rev. 2020 6250 + Vest vei/kosting 1612		7 862,50	
16.08.2021	Gebyr		170,00	
16.08.2021	Gebyr		1,40	
25.08.2021	Styrehonorar for 2020		42 000,00	
25.08.2021	SFE		1 048,64	
31.08.2021	Gebyr		8,40	
31.08.2021	Innbetalt frå andelseigarane - ok	53 510,00		220 335,69
01.09.2021	Husbanken		28 386,75	
13.09.2021	Gebyr		170,00	
13.09.2021	Gebyr		2,00	
	Certego/spray 1094 + Nomil 2/21 14049 + Vest indiv.			
16.09.2021	1581		16 724,93	
15.09.2021	Arbeidsgjevaravgift av styrehonorar Stad, VA 10880 + brøyte 4750 + slå 3187 +		5 922,00	
20.09.2021	Byggern/stige 1198		20 016,13	
27.09.2021	SFE		1 806,47	
30.09.2021	Gebyr		8,40	
30.09.2021	Innbetalt frå andelseigarane - ok	53 510,00		200 809,01
01.10.2021	Husbanken		28 387,10	
07.10.2021	Stad kommune, husleige okt-des	31 500,00		
11.10.2021	Gebyr		170,00	
11.10.2021	Gebyr		2,00	
13.10.2021	Tilbakeført frå Gjensidige	194,00		
21.10.2021	SK utlegg, sjå eige oppsett		5 047,00	
27.10.2021	Eninvest		12 432,00	
27.10.2021	SFE		2 275,02	
31.05.2021	Gebyr		9,20	
31.05.2021	Innbetalt frå andelseigarane - ok	53 510,00		237 690,69
01.11.2021	Trygg		9 859,25	
01.11.2021	Husbanken		28 386,48	
15.11.2021	Gebyr		170,00	
15.11.2021	Gebyr		1,60	
30.11.2021	Gebyr		8,40	
30.11.2021	Innbetalt frå andelseigarane - ok	53 510,00		252 774,96
01.12.2021	Husbanken		28 386,36	
13.12.2021	Adsecure, årsavgift		4 065,00	
13.12.2021	Wattn		1 979,50	
13.12.2021	Gebyr		170,00	



13.12.2021	Gebyr		0,40	
14.12.2021	PWC, revisjon 2021		4 250,00	
31.12.2021	Gebyr		8,40	
20.12.2021	Stad kommune, vatn/avløp		10 880,63	
31.12.2021	Innbetalt frå andelseigarane - ok	53 510,00		256 544,67



Styreleiarar utlegg 2021

02.02.2021	Princess, gardinstenger gangar	1 159,50	
	Princess, gardinstang		
	gang	249,90	
	Europris, gardin felles gangar	1 434,30	
	Nille, dekorfat	92,85	
	Biltema, pluggar	94,80	
	Europris, gardinband til opplegg	152,00	
	Europris, batterilys	208,90	
	Europris, kunstig plante	299,00	
	Kiwi, juleblomster	260,80	
	Jysk, nye dørmatter	426,00	
	Coop, batteri, telys	226,40	
	Utbetalt 02.02.2021		4 604,45
30.04.2021	Hyttfeber, vedkløyvar	1 239,00	
	Norli, tørkepapir	672,00	
	Norli, såpe/tørkdispensar	548,00	
	Coop, strøsand	98,00	
	Elkjøp, støvsugarposar	558,00	
	Coop, strøsand	158,00	
	Coop, påskeblomster mm	295,40	
	Elkjøp, panelolmn wc	599,00	
	Coop, hyller til		
	sprinkelrom	1 432,00	
	Coop, peisvott og temperaturmålar	150,90	
	Fargerike, kunstig plante	99,00	
	Coop, askebøtte	424,00	
	Europris, vaskeutstyr, komplette	562,90	
	Kiwi, strøsand	99,80	
	Utbetalt 30.04.2021		6 936,00
21.10.2021	Komplett.no, robotstøvsugar	5 074,00	
	Utbetalt 21.10.2021		5 047,00



Vedlegg til sak 3: Val av tillitsvalde

Informasjonen under er henta frå styrebehandlinga av saka:

På val:

Styremedlemmar, 2 år: Harald Hansen og Vigdis Kostøl Amdam

Vara, 1 år: Gunn Helgesen, Steinar Wold, Randi Kjøde

Vigdis Kostøl Amdam har takka nei til gjenvæl. Men kjem gjerne tilbake på eit seinare tidspunkt.

Kenneth Brandal er foreslått til nytt styremedlem, og har sagt at han kan stille.

Vedtak

Harald Hansen og Kenneth Brandal har sagt ja til å stille som styremedlemmar for 2 år.

Vara Gunn Helgesen, Steinar Wold, Randi Kjøde blir foreslått for 1 år.

Styret tilrår at desse vert valde for ein ny periode.

Samrøystes.

Generalforsamlinga må ta stilling til saka.



Vedlegg til sak 4: Godtgjøring til styreleiar

Informasjonen under er henta frå styrebehandlinga av saka:

Sjå oversyn over tidsbruk i vedlegget under.

Arbeidet som er utført av styreleiar i 2021 er på 186 timar, som tilsvarar kr. 35.000.

Notater fra møtet

Arbeidet som er utført av styreleiar i 2021 er på 186 timar, som tilsvarar kr. 35.000. Styreleiar viste til komplette timelister for for 2021, og at dei blir tilgjengelege i styrerommet.no.

Vedtak

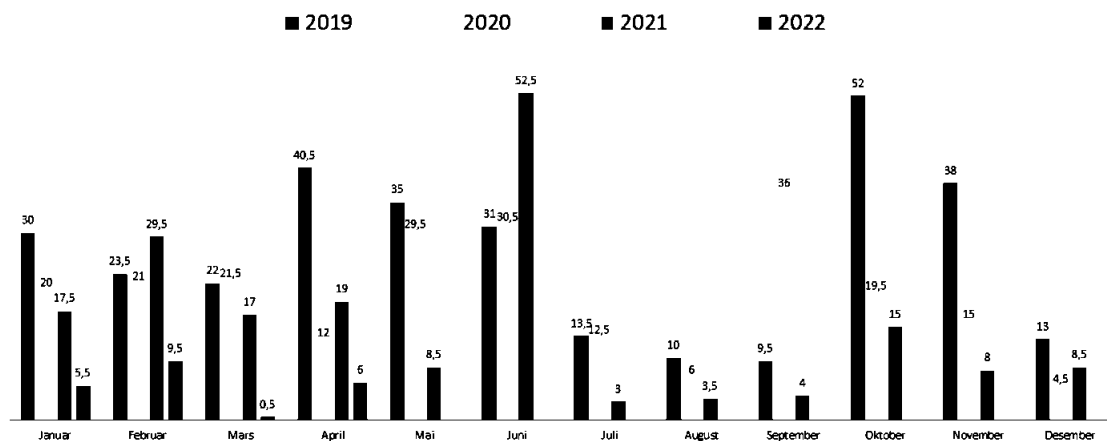
Styret godkjenner det som er lagt fram og beløpet på 35.000, og tilrår saka til generalforsamlinga. Samrøystes.

Generalforsamlinga må ta stilling til saka.

Tidsbruk styrearbeid

	Januar	Februar	Mars	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Desember	Sum
2019	30	23,5	22	40,5	35	31	13,5	10	9,5	52	38	13	318
2020	20	21	21,5	12	29,5	30,5	12,5	6	36	19,5	15	4,5	228
2021	17,5	29,5	17	19	8,5	52,5	3	3,5	4	15	8	8,5	186
2022	5,5	9,5	0,5	6									21,5

Tidsbruk styrearbeid



Guide

Velkommen til GUIDE-seksjonen!
 Dette er et utvalg av de viktigste tipsene
 og rådene som er viktig for alle som er
 eier eller styremedlem i et selskap.

◊ HONORAR

Hva tjener styrene?

Gjennomsnittlig styrehonorar ligger på ca. 1500 kroner pr. bolig.

TEKST: BERNHAR SØRELLI

To av regnskapskonsulentene i OBOS, Kristoffer Ølstad og Frida Kvelle, har sett på styrehonorarene i 3300 boligselskap som består av fem eller flere boliger. Tallene viser at 65 prosent av selskapene betaler mellom 800 og 2000 kroner pr. bolig i årlig styrehonorar. 60 av selskapene betaler ingenting for styrearbeid, mens enkelte har svært høye honorar.

I utregningen har vi fjernet de mest ekstreme ytterpunktene. For normale boligselskap ligger gjennomsnittet på ca. 1500 kroner pr. bolig. Vi har brukt tall fra 2019, som er siste fullstendige regnskapsår, forteller Frida Kvelle.

Hun legger til at det er store forskjeller. Det kan skyldes faktorer som ulik arbeidsmengde og oppgaver i de ulike styrene, og hvilket styrehonorar som er utbetalt tidligere. Ekstrem styreleder er også en faktor som vanligvis drar opp styrehonoraret.

– Dessuten ser vi at borettslag i snitt har et litt høyere styrehonorar enn sameier, og selskapene i Oslo ligger noe høyere enn resten av landet.

Honorar på årsmøtet. Hun minner om at styrehonorar må vedtas på årsmøtet. Utbetalt honorar skal lønnsinnberettes, og det må betales arbeidsgiveravgift. Det betales ikke feriepenger.

I perioden 2017-2019 økte styrehonorarene med ti prosent i snitt for de 3300 boligselskapene. Det er det dobbelte av konsumprisindeksen (KPI)



for samme tidsperiode.

Erfaringsmessig ser vi at svært mange årsmøter vedtar samme beløp på styrehonorar år etter år. Ved endring i styrehonorar er det ikke vanlig å basere seg på KPI, men heller mengden styrearbeid i selskapet, sier Kvelle.

Fordeling innad i styret i denne undersøkelsen, men erfaring tilsier at det er stor variasjon.

– Det mest vanlige er at styreleder får en større andel av det samlede

honoraret, men denne andelen er nok svært varierende. Vi kjenner også til ren likedeling, og hos noen fordeles det fra år til år basert på individuell innsats. Det er ingen fasitsvar på hvordan dette skal gjøres, sier Frida Kvelle.

Antall boliger:	Gjennomsnittlig styrehonorar:
5-30	30 500 kr
31-80	84 500 kr
81-250	192 500 kr
251 +	385 000 kr

Vedlegg til sak 6B: Sykkeloppbevaring

Informasjonen under er henta frå styrebehandlinga av saka:

Viser til styresak om husordensreglar, sak 5 frå 24.10.2021, der det vart bestemt at vi må ha ei anna løysing for sykkeloppbevaring enn lagring i fellesgangane. Saka skal behandlast i styret først, og så i generalforsamlinga, dersom løysinga blir bygging.

I dag er det lagra fem el-syklar inne i fellesgangane: to ved vestdøra, to ved hovuddøra og ein ved sprinkeldøra.

I burettslag er andelseigaren sin eksklusive råderett avgrensa til eigen bustad og eiga bod, samt terrassen (for eigedelar som naturleg høyrer til på ein terrasse). Andelseigarane kan altså ikkje bruke fellesområda i burettslag til privat oppbevaring. Alle private eigedelar skal oppbevarast i privat bustad eller privat bod. Styret ønskjer også at det skal vere fint, reint og ryddig i fellesgangane.

No viser det seg også at hjula på syklane set brune merke i golvbelegget som ikkje går vekk med vaskemiddel. Sjå vedlagde bilde. Vi må derfor uansett ha ei anna oppbevaringsløysing fram til ei eventuell varig løysing.

Styret må komme fram til ei varig løysing og avklare det økonomiske, samt bestemme ei midlertidig løysing så vi ikkje øydelegg golva i fellesgangane.

Aktuelle alternativ for sykkeloppbevaring, sjå meir info i vedlegget.

1. Bebruarane parkerer syklane ute ved biinngang med presenning over
2. Bebruarane kjøper sykkelboksar sjølve som kan stå ved hus 1
3. Burettslaget bygger sykkelboksrekke ved hus 1
4. Burettslaget bygger bod i full høgde ved hus 1
5. Burettslaget bygger bod i full høgde inntil bergveggen ved bi-inngang
6. Burettslaget bygger bod i full høgde på ein parkeringsplass ved flaggstanga

Andre alternativ:

Oppbevaring på privat terrasse med sykkelpresenning

Oppbevaring i eksisterande privat bod inne (der er ein sykkel som ikkje går inn)

Finansiering av alternativ 3-6:

Finansiering må avklarast i styre/ generalforsamling.

Følgjande må også avklarast: Burettslaget kan ikkje koste ekstra bodplass kostnadsfritt til nokon, medan andre måtte planlegge sine behov på førehand og sjølve betale for ekstra bodplass. Og nokon har ikkje behov for ekstra bodplass.

Alternativet kan vere ei ordning der dei som treng det leiger ekstra bodplass av burettslaget eller kjøper seg ekstra bodplass.



Notater fra møtet

Val av alternativ:

Marita: Stemmer for alternativ 5, og fram til dess lagre syklane ved vestinngangen og på altanane.

Paul: Må tenke ei bod som kan brukast til fleire formål, og meiner at 5 er mest framtidretta. Og at nr. 1 med lagring ved ytterdører og på altanar inntil vi får det andre på plass. Framtidretta boder vil også auke verdien på bustaden. Tenker då at alle som har sykkel blir pålagde å ha syklane i utebod når boda er ferdig.

Vigdis: Einig med dei to andre. Vi bør bruke løysing 1 fram til meir permanent løysing, og at 5 er det beste valget permanent. Vi må ha 7 boder, med tanke på framtida.

Harald: Alternativ 5 er mest fornuftig med tanke på framtida. Dei kan søke om å få dekkja presenning frå hjelpemiddelsentralen til oppbevaring av syklane ute til anna løysing er klar.

Sissel-Ann: Om vi skal bygge ei sykkelbod, så er alternativ 5 det som peiker seg ut som mest framtidretta. Inntil dess velje alternativ 1.

Finansiering:

Marita: Vi bygger boder til alle, mens dei som treng bod betaler leige.

Vigdis: Meiner at det rette er at det blir bygd boder til alle, og at dei som treng leiger.

Paul: Vi kan ta leige, eller at dei som ikkje treng bod får eit beløp til gode. Vi må finne ein modell for korleis vi kan gjere dette.

Harald: Dei kan leige bodplass, for eksempel 500 kr. mnd.

Sissel-Ann: Vi bør ta leige av dei som treng, eller ein sum tilgode for den som alt har kosta ekstra bodplass sjølv.

Vedtak

Styret landar på følgjande alternativ til sykkeloppbevaring: Bygge frittstående sykkelbod inntil bergkanten ved inngang vest - alternativ 5.

Styret ønskjer at vi tenker sju bodplassar, med tanke på framtida. Finansiering kjem ein tilbake til.

Løysing på oppbevaring av sykklar fram til bod kjem på plass: Dei som treng presenning må søke hjelpemiddelsentralen/NAVHMS. Syklar blir plassert på terrasser og/eller ved inngang vest.

Styret innhenter pris på sykkelbod alternativ 5 til generalforsamlinga, viss muleg.

Saka blir sendt over til generalforsamlinga, med ovannemde tilråding frå styret.

Generalforsamlinga må ta stilling til saka.

Alternativ til sykkeloppbevaring

Der er seks løysingar som peikar seg ut.

Løysing 1 og 2 vil ikkje føre til ekstra kostnad for burettslaget.

1. **Oppbevaring ute ved inngang vest.** Syklane kan stå på begge sider ved bi-inngangsdøra med sykkelpresenning over. Dette er i tråd med anbefalingane frå hjelpemiddelsentralen/ sykkelforhandlar for oppbevaring av el-syssel. Bebuarane kjøper sykkelpresenning sjølve, frå Biltema frå kr. 250,- eller spesialpresenning til handicapsyssel frå kr. 6.000,-. Fordelen er at dette er ei billig løysing for alle partar, og at syklane står tørt under tak, skjerma for ver/vind, skjult for innsyn og med laddemuligheit. Ulempen er at vi må finne ny plass til veden vår, at det blir fullt rundt døra med så mange sykklar, og at fellesområdet blir brukt til privat oppbevaring på ubestemt tid.



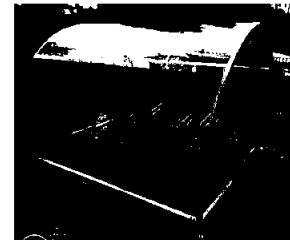
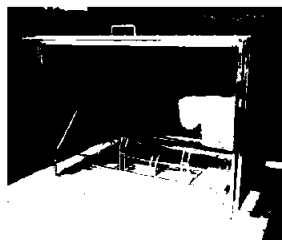
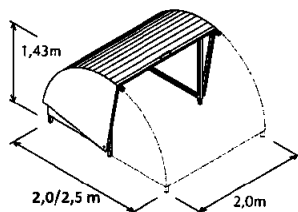
Kostnad for burettslaget: Ingen

2. **Oppbevaring i privat kjøpte sykkelboksar ved bustad 1:** Bebuarane kjøper sykkelboksar til seg sjølve, og låner plass av burettslaget ved bustad 1. Boksane kjem ferdig monterte og skal forankrast rett i asfalten. Boksane kan låsast, ladding er inkludert i gitt pris. Bebuarane kjøper boksane sjølve/ev. søker støtte. Pris for to boksar i pulverlakkert, utan glasfelt, med ladding: kr. 143.000,-. Fordelen er at dette er ei enkel og sikker løysing. Ulempen er prisen, og at løysinga legg beslag på fellesområdet på ubestemt tid.

Sjå elles <https://www.infravelo.no/produkt/strike-sysselboks/>

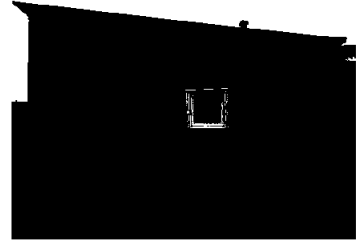
Der finnast også andre typar sykkelboksar hos denne leverandøren, og der er andre leverandørar med andre typar boksar.

Kostnad for burettslaget: Ingen.



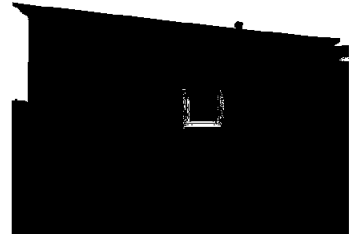
Løsning 3 og 4 vil innebære ein ekstra kostnad for burettslaget.

3. **Bygge sykkelboksar på veggen til bustad 1 (opp til badevindu):** Her kan ein bruke husveggen til bakvegg, bruke asfalten til golv og felle ned/støype ein kant til forankring. Då blir det ei rekke med sykkelboksar, liknande bildet under til høgre. Fordelen med denne løysinga er at boksane ikkje kjem i konflikt med badevinduet og er billigare enn løysinga i neste punkt. Ulempen er at maksimal høgde blir under 1,30 (vi må vere heilt sikre på at det er nok – også til framtidig bruk), og at syklane må stå side om side, som gjer at ein sjølv må stå ute og dytte/dra i sykkelen når den skal inn/ut.



Kostnad for burettslaget: 61.000,- inkl. mva.

4. **Bygge sykkelbod på veggen til bustad 1 (badevindu blir inne i boda):** Her kan ein også bruke husveggen til bakvegg, bruke asfalten til golv og felle ned/støype ein kant til forankring. Fordelen med denne løysinga er at det blir full ståhøgde inne, som gjer at syklane kan plasserast etter kvarandre, og at det blir lettare å parkere/hente ut syklane. Ulempen er at badevindu i hus 1 kjem inne i boda (vindu er uansett pålimt blanding): Men badevinduet kan likevel opnast, og med ekstra lufteventil og vindu i bodvegg kan ein sikre lufting og dagslys til badet.



Kostnad for burettslaget: 79.000,- inkl. mva.

Så har vi alternativ 5 og 6, som ikkje er innhenta pris på.

5. **Bygge frittstående sykkelbod inntil bergkanten ved bustad 1:** Her må ein til med graving/grunnarbeid, støype grunnplante og støype/sikre bakvegg. Fordelen er at boda kjem godt ut av veggen, glir fint inn og kan bli ganske stor. Ulempen er at grunnarbeid og sikring av berg fordyrar. Må ha godkjenning frå kommunen/nabo fordi det kjem i nabogrensa.

Kostnad for burettslaget: Pris er ikkje innhenta, men dyrare enn alternativ 4.



6. **Bygge frittstående sykkelbod på parkeringsplassen nærast flaggstanga:** Her må vi ofre ein (flat) parkeringsplass. Fordelen er at vi slepp graving/grunnarbeid, kan bruke asfalten til golv og får full ståhøgde. Ulempen er at det går med ein parkeringsplass, som vi alt har manko på. Må ha godkjenning frå kommunen/nabo fordi det kjem i nabogrensa.

Kostnad for burettslaget: Pris er ikkje innhenta, men dyrare enn alternativ 4.

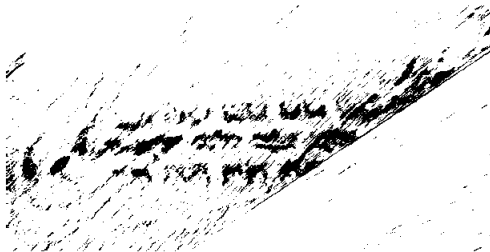




Budsjett for Reidahuen burettslag 2022

	Januar	Februar	Mars	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Desember	Sum
Inntekter													
Felleskostn.	24 000	24 000	24 000	24 000	24 000	24 000	24 000	24 000	24 000	24 000	24 000	24 000	288 000
Fellesgjeld	29 510	29 510	29 510	29 510	29 510	29 510	29 510	29 510	29 510	29 510	29 510	29 510	354 120
Stad komm.	8 000	8 000	8 000	8 000	8 000	8 000	8 000	8 000	8 000	8 000	8 000	8 000	96 000
17 fellesutg	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	30 000
Sum innt.	61 510	61 510	61 510	61 510	61 510	61 510	64 010	64 010	64 010	64 010	64 010	64 010	768 120
Utgifter													
Fellesgjeld	28 387	28 387	28 387	28 387	28 387	28 387	28 387	28 387	28 387	28 387	28 387	28 387	340 644
Alarmsentr.		5 000											5 000
Alarmab.												4 100	4 100
Strøm felles	2 200	3 700	3 200	2 700	2 500	2 300	1 800	1 100	1 900	2 300	2 000	2 900	28 600
Internett	12 500			12 500			12 500			12 500			50 000
Vatn, avløp		10 900			10 900				10 900			10 900	43 600
Renovasjon		14 100							14 100				28 200
Eiged skatt*												0	0
Fors. bygg	8 700			8 700			6 700				8 700		34 800
Fors. Innbo						1 500							1 500
Rekneskap	30 600												30 600
Revisjon		4 300											4 300
Div. utg.**												30 000	30 000
Lys ved veg*									30 000				30 000
Breyting									4 800				4 800
Vegstikker*										1 500			1 500
Kosting								1 700					1 700
Kantslåt									3 200				3 200
Fast vask**												8 000	8 000
Ekstravask*								3 000					3 000
Styrehon.							35 000						35 000
Arb. avg.							5 000						5 000
Årsk. UFS*				13 000									13 000
Årsk. vent.	9 900												9 900
Årsk. sprink.	11 900												11 900
Årsk. elbr				22 500									22 500
Årsk. sløkke				3 100									3 100
Sum utg.	104 187	66 387	31 587	90 887	41 787	32 187	91 387	34 187	93 287	44 687	39 087	84 287	753 944
Resultat	-42 677	-4 877	29 923	-29 377	19 723	29 323	-27 377	29 823	-29 277	19 323	24 923	-20 277	14 176

Sist oppdatert 11.02.2022



Vedlegg til sak 6C: Momskompensasjon

Informasjonen under er henta frå styrebehandlinga av saka:

I henhold til Merverdikompensasjonsloven §2 andre ledd, så har burettslag med heildøgn omsorgstilbud rett på momskompensasjon i forhold til driftsutgifter. Når vårt burettslag har denne retten, så bør det innsendes krav om momskompensasjon, noko som vil kunne redusere bu-utgiftene til andelseigarane.

Foreslått av Harald.

Sjå svar frå OBOS under.

Notater fra møtet

Det vart diskutert korleis vi kan gå vidare med saka.



Vedtak

Styret synest at dette er interessant og ønskjer å undersøke om dette er aktuelt for Reidahauen burettslag. Styret foreslå at pårørende/verge må møtast og avklare om ein trur at ein innfrir vilkåra. Saka blir sendt over til generalforsamlinga for orientering.

Samrøystes.

Generalforsamlinga blir informert om saka.

3074 Momskompensasjon for burettslag

Fra Elisabeth Dageid 
Til Sissel-Ann Kjøde 
Dato 25.05.2022 11:44

Hei,

Det oppstilles to grunnleggende vilkår som begge må være oppfylt for at man skal oppnå full eller forholdsmessig kompensasjon:

1. Beboer må ha vedtak på heldøgns helse- og omsorgstjenester.
2. Boligen må være særskilt tilrettelagt for heldøgns helse- og omsorgstjenester.

Se Finansdepartementets tolkningsuttalelse av 25.08.2021, **Kompensasjonsforskriften § 7a**.

Når ovennevnte vilkår er oppfylt ytes det full kompensasjon til burettslag dersom:

- Mer enn 80% av beboerne har fått innvilget heldøgns helse- og omsorgstjenester fra kommunen og
- Alle øvrige beboere har fått innvilget helse – og omsorgstjenester fra kommunen.
Jf. Kompensasjonsforskriften § 7 a første ledd.

-

Retten til å kreve kompensasjon inntreffer fra det tidspunktet det foreligger et kommunalt vedtak om heldøgns helse- og omsorgstjenester. Fra samme tidspunkt starter foreldelsesfristen i Merverdiavgiftskompensasjonsloven § 10 å løpe.

Krav om kompensasjon fremmes 6 ganger i året. Hver periode omfatter 2 måneder, og kravet må være fremmet innen 1 måned og 10 dager etter utløpet av hver periode, jf. Skatteforvaltningsforskriften § 8-7-1.

Borettslag og boligsameier kan fremsette krav som omfatter hele kalenderåret i kompensasjonsmeldingen (oppgaven) for 6. periode. Man kan også velge å sende inn kompensasjonsmelding for en enkelt termin, og deretter levere samlet for resten av året.

Krav om merverdiavgiftskompensasjon fremsettes elektronisk via www.altinn.no og signeres av statsautorisert revisor.

Med vennlig hilsen

 OBOS

Elisabeth Dageid
regnskapskonsulent



Til generalforsamlingen i Reidahauen Burettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Reidahauen Burettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 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
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap*



Uavhengig revisors beretning - Reidahauen 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>.

Oslo, 02. juni 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor