



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 391 546  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: RIIHIMÄKIVEIEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Solibo AS  
Dronning Eufemias gate 16  
0191 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Line  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.07.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	17 424 285	15 999 323
Annen driftsinntekt	2	16 920	120 043
<b>Sum inntekter</b>		<b>17 441 205</b>	<b>16 119 366</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	952 221	943 265
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	10		2 624
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,	20 364 999	13 733 697
<b>Sum kostnader</b>		<b>21 317 220</b>	<b>14 679 585</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 876 015</b>	<b>1 439 781</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 529	1 853
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		1 244 142	621 973
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 241 613</b>	<b>-620 120</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-5 117 628</b>	<b>819 661</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-5 117 628</b>	<b>819 661</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	12	-5 117 628	819 661
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-5 117 628</b>	<b>819 661</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10	42 374 349	42 374 349
Sum varige driftsmidler		42 374 349	42 374 349
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		42 374 349	42 374 349
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		175 356	37 359
Andre fordringer		1 087 759	2 427 835
Sum fordringer		1 263 115	2 465 194
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 670 500	5 168 882
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 670 500	5 168 882
Sum omløpsmidler		10 933 616	7 634 075
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>53 307 965</b>	<b>50 008 424</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	11	31 800	31 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	12	9 532 995	14 650 623
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>9 532 995</b>	<b>14 650 623</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>9 564 795</b>	<b>14 682 423</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	31 830 288	24 080 695
Øvrig langsiktig gjeld	14	8 930 400	8 930 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>40 760 688</b>	<b>33 011 095</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 924 814	2 133 264
Annen kortsiktig gjeld	16	57 667	181 642
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 982 481</b>	<b>2 314 906</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>43 743 169</b>	<b>35 326 001</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>53 307 965</b>	<b>50 008 424</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 566181

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 948 391 546  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: RIIHIMÅKIVEIEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Bori BBL  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Line  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.07.2024



Organisasjonsnr: 948 391 546  
RIIHIMÅKIVEIEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	17 424 285	15 999 323
Annen driftsinntekt	2	16 920	120 043
<b>Sum inntekter</b>		<b>17 441 205</b>	<b>16 119 366</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	952 221	943 265
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	10		2 624
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	20 364 999	13 733 697
<b>Sum kostnader</b>		<b>21 317 220</b>	<b>14 679 585</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 876 015</b>	<b>1 439 781</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 529	1 853
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		1 244 142	621 973
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 241 613</b>	<b>-620 120</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-5 117 628</b>	<b>819 661</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-5 117 628</b>	<b>819 661</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	12	-5 117 628	819 661
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-5 117 628</b>	<b>819 661</b>



Organisasjonsnr: 948 391 546  
RIIHIMÅKIVEIEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
	10	42 374 349	42 374 349
Sum varige driftsmidler		42 374 349	42 374 349
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		42 374 349	42 374 349
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		175 356	37 359
Andre fordringer		1 087 759	2 427 835
Sum fordringer		1 263 115	2 465 194
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		9 670 500	5 168 882
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 670 500	5 168 882
Sum omløpsmidler		10 933 616	7 634 075
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>53 307 965</b>	<b>50 008 424</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	11	31 800	31 800
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	12	9 532 995	14 650 623
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>9 532 995</b>	<b>14 650 623</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>9 564 795</b>	<b>14 682 423</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	31 830 288	24 080 695
Øvrig langsiktig gjeld	14	8 930 400	8 930 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>40 760 688</b>	<b>33 011 095</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 924 814	2 133 264
Annen kortsiktig gjeld	16	57 667	181 642
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 982 481</b>	<b>2 314 906</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>43 743 169</b>	<b>35 326 001</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>53 307 965</b>	<b>50 008 424</b>



Organisasjonsnr: 948 391 546  
RIIHIMÅKIVEIEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Vurdering og klassifisering av balanseposter: Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

0.00

**Note**

2

**Spesifisering av resultatregnskapet**

**Lønnskostnader**

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		116565.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		826700.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



943265.00

**Note**

**Ekstraordinære inntekter og kostnader**

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

**Morselskapet sitt navn**

**Forretningskontor for morselskapet**

**Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen**

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

**Note**

3

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**



Mer om lån og sikkerhetsstillelse



## INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Riihimäkiyeien borettslag avholdes onsdag 17. april 2024 kl. 18.00 på Olavsgaard Hotell sitt Kurs- og konferansesenter.

### TIL BEHANDLING FORELIGGER:

#### 1. KONSTITUERING

- A. Valg av møteleder.
- B. Opptak av navnefortegnelse.
- C. Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen.
- D. Valg av to personer til tellekorpset.
- E. Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.

#### 2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2023

*Styret anbefaler at generalforsamlingen tar årsberetningen til etterretning.*

#### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

- A. Revisjonsberetningen 2023.  
*Styret anbefaler at revisjonsberetningen tas til etterretning.*
- B. Regnskapet for 2023.  
*Styret anbefaler at regnskapet med ett negativt driftsresultat på kr. 3.876.015,- godkjennes.*
- C. Anvendelse av årsresultatet.  
*Styret anbefaler at det negative årsresultatet på kr. 5.117.628,- føres imot opptjent egenkapital.*

#### 4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen forslag er innkommet.

#### 5. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

- A. Styret - *Valgkomiteens forslag er vedlagt innkallingen.*
- B. Andre tillitsvalgte/oppgaver - *Valgkomiteens forslag er vedlagt innkallingen.*
- C. Valgkomiteen - *Styrets forslag er vedlagt innkallingen.*
- D. Byggeprosjekter - *Valgkomiteens forslag er vedlagt innkallingen.*

#### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A. Valg av to styremedlemmer for 2 år.
- B. Valg av inntil tre varamedlemmer for 1 år.
- C. Valg av valgkomité for 1 år.
- D. Valg av syv delegerte og syv varadelegerte til BORI sin generalforsamling.

Skjetten, 11.3.2024  
Styret i Riihimäkiyeien borettslag



## 2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2023

### 2.0 TILLITSVALGTE

Siden generalforsamlingen 29.3.2023 har borettslaget hatt følgende styre:

Styreleder	:	Merethe Gresnes	Riihimäkiveien 11
Nestleder	:	Kine Hammes	Valstadsvingen 28
Sekretær	:	Jon Petter Risa	Riihimäkiveien 19
Medlem	:	Rosa Birkenmayer	Riihimäkiveien 5
Medlem	:	Jeanett Ringstad-Skretting	Riihimäkiveien 45
Varamedlem	:	1. Loyd Henning Nærland	Riihimäkiveien 13
		2. Eivind Woxen	Riihimäkiveien 35
		3. Olav Nygaard	Riihimäkiveien 49

Andre tillitsvalgte består bl.a. av:

- a) Valgkomité: Jarle Tallaksen, Kirsti Grønli og Merethe Gresnes.
- b) Miljøutvalg: Funksjonen har i perioden blitt ivaretatt av styret.
- c) Web-redaktør: Jeanett Ringstad.
- d) Flaggansvarlig: Rune Bomban.

BORIs ordinære generalforsamling var den 12.6.2023, og styret sammen med 1. og 2. varamedlem utgjorde borettslagets 7 delegerte til BORIs generalforsamling. Ved forfall blant disse benyttes 3. varamedlem, Jarle Tallaksen og Kirsti Grønli i den grad det skulle være nødvendig.



## 2.1 STYRETS ARBEID

### Møter og representasjon:

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 31 ordinære styremøter pr. 8.4.2024. Styret behandlet 455 saker i kalenderåret 2023, i tillegg til diverse telefonhenvendelser på generelle saker.

I tillegg har det i perioden juni-23 til april-24 vært 29 møter (byggemøte, befaringer, arbeidsmøter og lignende) i forbindelse med betongvedlikeholdet i P-husene.

Korrigert for 6 uker med ferie i 2023 så har styret dermed hatt 60 møter på 46 uker.

Flere av styrets medlemmer har deltatt på møter utover ordinære styremøter. Det har bl.a. vært møter med BORI, Anker Renhold AS, Ren Service AS, Profinans, Aktiv Ventilasjonsrens AS, Veto Rør AS, Partner Elektro AS og Lillestrøm kommune.

I nærområdet er borettslaget representert i Fellesorganet for Skjettenbyen (FO), FOs TV- og internettutvalg, FOs Miljøutvalg og Sameiet Skjetten Garasjehus, med tilhørende møtevirksomhet.

### Styrets/borettslagets vedlikeholdsansvar:

Borettslagslovens § 5-17 regulerer vedlikeholdsansvaret, hvorpå ordinært vedlikehold av bygninger og tomt er en oppgave for styret. Det er styret som beslutter når, hvordan og i hvilket omfang slikt vedlikehold skal gjennomføres.

Andelseiers vedlikeholdsplikt står i borettslagslovens § 5-13 og borettslagets vedtekter § 5-1.

### Store problemer med tjenestene fra BORI BBL som forretningsfører:

Borettslaget fikk i april 2023 ny kundefrådgiver hos BORI BBL, kun 10 måneder etter forrige "bytte". Rådgiveren før dette igjen holdt i kun ca. 12 måneder. Styret har m.a.o. hatt en ny rådgiver hos BORI BBL hvert år de tre siste årene. Vi opplever alle disse som relativt nye i jobben og med moderat kompetanse.

I forbindelse med BORI BBLs bytte av datasystem (desember 2022 – mars 2024), så har dette ført til flere problemer enn antatt og tatt lengre tid enn forutsatt. Det har skapt merarbeid for styret, bl.a. i forhold til manglende tilgang på borettslagets informasjon og opplysninger, men også at enkelte fakturaer fra leverandører aldri ble betalt av BORI BBL selv om de var godkjent av styret m.m. En del andelseiere har i perioden nevnt over opplevd uriktige husleiegiror utsendt fra BORI BBL.

Gjennom Fellesorganet for Skjettenbyen meldte 12 borettslag inn to saker til BORI BBLs generalforsamling i 2023. Svarene vi fikk fra styret og administrasjonen var dessverre ikke tillitskapende, gitt den situasjon BORI BBL selv hadde satt seg i.

Styret har 27.2.2024 valgt å si opp dagens forretningsførselsavtale med BORI BBL. Hvem vår forretningsfører blir fra september 2024 er i skrivende stund ikke bestemt. Vi viser for øvrig til vedlegg 1.

### Rørfornyning vs. våtromsrenovering:

Rørfornyning eller renovering er en av de største vedlikeholdsoppgavene som et borettslag får før eller senere. I stor grad kommer denne oppgaven når borettslaget er mellom 50 og 60 år gammelt. Vi har avløpsrør av støpejern og vannrør av kobber. Vi ble bygd i 1974-75.

I perioden juni - oktober 2023 foretok Veto Rør AS en fagmessig vurdering av tilstanden på alle våtrom. Hovedfunnene kan oppsummeres slik:

- Snittet er at 82 % av våtrom og membraner er eldre enn 15 år.
- Ca. 50 % av våtrommene er fortsatt original, d.v.s. fra 1975.
- 65 % av varmtvannsberederne er eldre enn 23 år.
- 38 % av varmtvannsberederne står i et rom uten sluk, d.v.s. på kjøkkenet.
- Oppsummert så er 8 av 10 våtrom er eldre enn 15 år.



Styret har jobbet med problemstillingen i 2 – 3 år. Etter mange samtaler med forskjellige aktører i markedet så konkluderte styret på et arbeidsseminar den 4.11.2023. Styret så bl.a. på:

- Dagens helhetsbilde
- Kostnader
- Garantier og levetid
- Hvordan fremtidig vedlikehold kan utføres
- Anleggstid og ulempene
- Vurdert valget til Alingsåsveien brl og Senter brl

Det ble bl.a. gjennomgått og vurdert:

- Best totaløkonomi sett i et perspektiv på 30 år.
- Rapporten fra rørlegger viser at 8 av 10 våtrom er eldre enn 15 år.
- 50 % av våtrommene er fra 1975.
- Alle nye rør legges slik at de enkelt kan byttes senere uten nevneverdig inngrep eller ulempe for andelseier.
- Nullstilling av bad, likhet og garantier er viktig.
- Bygningsforsikringen blir ca. 25 % rimeligere (Alingsåsvn.)
- Alle bad blir tette og vannskader fra våtrom og avløpsrør blir sterkt redusert, kanskje 0 i en lengre periode.
- Rørfornyng "forny" kun avløpsrøret, alt annet vil fortsatt være gammelt. Tidspunktet for totalrenovering blir kun midlertidig utsatt hvis vi velger rørfornyng.

## **Styret besluttet 4.11.2023 å bytte ut dagens støpejernsrør og støpejernssluk.**

**Dette betyr i praksis at alle våtrom (bad, wc og vaskerom) blir bygd opp på nytt med dagens materialer og byggtekniske krav, også kalt totalrenovering.**

Styret hadde et informasjonsmøte for andelseierne på Olavsgaard Hotell den 20.11.2023. Konferanserommet kunne ta 135 personer, og det var fullt.

Videre ble det utdelt et informasjonshefte om styrets beslutning den 4.12.2023 til alle andelseierne, bl.a. med tenkt fremdrift og økonomiske konsekvenser.

Relevant informasjon vedr. dette vedlikeholdsprosjektet ligger også på vår hjemmeside.

Styret sendte i desember 2023 ut tilbudsinnbydelse til fire prosjektlederfirmaer, for å bistå styret og borettslaget med den store renoveringsjobben som nå kommer. Tilbudene skal gjennomgås i februar 2024.

Styret antar at oppstart av rive- og byggearbeidet blir ca. sommer 2025, muligens noe tidligere pga. en del ledig kapasitet i byggenæringen for tiden.

**Som andelseier så er det ikke fornuftig at du/dere foretar større oppussing av bad/wc/vaskerom nå, ettersom alle våtrom skal renoveres.**

**Nødvendig vedlikehold for å unngå lekkasje/skader skal du utføre, jf vedtektene!**

## **Vedlikehold og utbedring av skadet betong i P-husene:**

Styrene i Riihimäkiveien borettslag, Nordensvei borettslag og Garasjesameiet var tidlig enig i at vi vil trenge et uavhengig prosjektlederselskap som følger opp den valgte entreprenøren. Til dette er firmaet Sohlberg og Toftenes AS engasjert pr. mars 2023. I tillegg vil Ødegård & Lund AS ivareta kvalitetsinspeksjoner av utført arbeid, som uildet kontrollorgan.

I mars 2023 sendte styret ut 240 brev til andelseiere med p-plass, slik at vi fikk bekreftet riktig andelshaver i forhold til riktig p-plass, med tilhørende reg.nr. på bilen som benyttes. Etter flere runder så var dette arbeidet først fullført i september.

Tilbudsentreprise på vedlikehold av P-huset under Rvn.1, 3 og 5 og P-huset i Nvn.223 ble sendt ut i andre kvartal 2023 av prosjektlederfirmaet Sohlberg og Toftenes AS.



Riihimäkiveien borettslag

De fikk inn aktuelle tilbud, hvorpå styrene valgte Con-Rehab AS etter anbefaling fra Sohlberg & Toftenes AS. Kontraktene med Con-Rehab AS ble signert 25.9.2023 og arbeidet startet 9.10.2023. Arbeidet er forventet å ta ca. 15 måneder. Kostnadsbildet er nå:

- P-huset under Rvn. 1, 3 og 5: kr. 14 mill.
- P-huset i Nordbyveien 223: kr. 38 mill. (Riihi.vn. andel er 70 % av dette beløpet)
- Kostnader til prosjektstyring og kvalitetskontroll tilkommer ut over det som er nevnt her.

Lånet på 35 millioner til P-husvedlikeholdet, ble tatt ut 1.2.2024.

Arbeidet i P-huset under Rvn. 1, 3 og 5 startet mandag 9.10.2023 og var 95% ferdig 9.2.2024.

Arbeidet i Nordbyveien 223 startet 15.1.2024 og vil pågå frem til ca. desember 2024.

Det skal bl.a. gjøres følgende arbeid:

- Kontrollfelt i tak for å avdekke evt. aktiv lekkasje fra tregarasjene (Nvn.223).
- Reparere all skadet armeringsjern (0 – 20 cm).
- Montere et katodisk beskyttelsesanlegg (svakstrøm) på all armeringsjern i gulv, søyler og vegger.
- "Vanntett" topplag på alle plan.
- Male vegger og tak med CO2-bremsende maling.
- I Rvn. 1, 3 og 5 planlegges det å utbedre midtre nødutgang iht. aktuelle byggtekniske- og HMS-krav.
- I Nvn.223 fjernes "blomsterkassene" og trepanel byttes.
- I Nvn.223 legges ny membran og asfalt på 3.etg (friluft).

**Bildekk må nå stables på gulvet i P-huset bak egen bil, i andelseiers private utebod eller på dekkhotell. På grunn av katodisk beskyttelsessystem av armeringsjernet i P-huset så er det ikke lenger lov å borre inn fester til hyller, dekk eller annet i betongen!**

**Det er heller ikke lov å feste andre ting på gulv, vegger eller tak i P-huset, jf. ordensreglene.**

#### **Bytte av røykvarslere:**

I april og mai fikk alle byttet ut sin gamle røykvarslere i leiligheten. Etter nærmere vurdering av forskriftsendringen i 2020 så valgte styret å installere to røykvarslere i 4-roms og 3-roms (5-års batteri), og en i 2-roms (10-års batteri).

Borettslagte har sammenkoblede røykvarslere fra fellesrom i kjellerne, med en mottaker i 2.etg. i trappehuset. Disse ble byttet ut i 2023.

Nytt i 2023 er at det også ble montert sammenkoblede røykvarslere i P-huset under Rvn.1, 3 og 5, med en mottaker montert i 1.etg. i hver av disse tre oppgangene.

#### **Husleieøkning og kommunale utgifter:**

Styret måtte 28.11.2023 varsle om en husleieøkning på + 23,0 % fra 1.1.2024 bl.a. pga. høyere utgiftsøkning på vann, avløp og renovasjon. Endringen ble 14.12.2023 justert ned til + 11 % som følge av endringer i Lillestrøm kommunes budsjett, som ble vedtatt 13.12.2023.

De kommunale utgiftene vil i tiden fremover øke merkbart mer enn den generelle prisstigningen, og borettslagets inntektsside (dvs. husleien/felleskostnadene) må balanseres i forhold til denne utviklingen. I 2018 betalte borettslaget rundt kr. 2,5 mill. i kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Det beregnede beløpet for 2024 er så mye som ca. kr. 6,6 mill. Kommunen forventer en årlig økning i sine gebyrer på ca. + 8 % hvert år t.o.m. ca. 2030.



## **Husholdningsavfall (ROAF):**

Fra 2025 skal kanskje alle kommunene tilhørende ROAF sortere ut matavfall, dvs. de grønne posene, i egne avfallsbeholdere. Det er ikke plass til en egen beholder for matavfall i våre avfallsrom, og styret ser på mulige løsninger i forhold til dette.

Årsaken er at for lite matavfall leveres fra ROAFs kommuner og at dette avfallet ikke lenger skal inn i prosesseringssystemet på Berger, men skal hentes av en egen transportør som kjører dette til et eget gjenvinningsanlegg for biogass m.m..

Dette er krav fra overordnet myndighet som kommunen må etterkomme. I dag har enkelte andre kommuner opptil fire forskjellige beholdere for avfall. Lillestrøm kommune har i dag kun to.

I den forbindelse satte styret opp skap ved hver papircontainer i mai 2023, hvor beboerne kan hente flere grønne poser når de har brukt opp sine. Dette for å forenkle distribusjonen, men også for å unngå å få mange grønne ruller utlagt på den enkeltes dørmatte året igjennom.

## **Eiendomsskatt (boligverdi og Skatteetaten):**

Når Lillestrøm kommune ble en realitet i 2020 så gikk de over til å bruke Skatteetatens beregnede boligverdi. Det førte til at den spratt opp til 440.000,- en økning på nesten 1000 %.

Styret fant så pass mange og store feil i antall kvm P-rom, samt uoppråelige salgspriser/boligverdi, at styret den 24.8.2020 sendte inn en klage til Skatt Øst på disse to forholdene for alle våre 318 andeler.

I vedtak fra Skatt Øst 17.11.2021 fikk borettslaget medhold i feil i kvm, men kun delvis medhold i for høye salgspriser/boligverdi. Dette ble påklagd 7.12.2021, hvorpå vi har bedt om at klagen oversendes til Skatteklagenemda. Nemda har en saksbehandlingstid på minst 8 måneder, og arbeidet i nemda ble påstartet først i november 2023.

Styret har sendt inn en forenklet klage på utskrivning av eiendomsskatten for 2021, 2022 og 2023, ettersom vår klage for 2020 ikke var ferdigbehandlet. Utfallet av klagen vil, hvis den går i vår favør, ha direkte innvirkning for beregningen av eiendomsskatten for de nevnte årene.

## **Eiendomsskatt (kommunens beregningsmetode vs. lovverket):**

Når Lillestrøm kommune ble en realitet i 2020 så gikk de over til å bruke Skatteetatens beregnede boligverdi på privatboliger. På næringseiendommer benyttes fortsatt takstmetoden.

Det er juridisk uenighet om hvor vidt kommunen har satt opp beregningsstykket (dvs. utregningsmetoden) for privatboliger feilaktig, og at dette fører til en høyere eiendomsskatt enn hva som er forutsatt i lovverket.

Gjennom Fellesorganet for Skjettenbyen (FO) så valgte alle borettslag å klage på dette i 2023, hvorpå kommunen i to instanser har avslått borettslagenes og våre juristers tolkning av lovverket.

Parallelt med dette så har et borettslag på Elverum gått rettens vei for å få avklart dette spørsmålet, og FO følger denne saken tett. Elverum har brukt samme utregningsmetode som Lillestrøm.

Elverum kommune tapte både i tingretten og lagmannsretten. Elverum kommune har klagt saken inn for Høyesterett, men saken ble avvist 18.1.2024. Dommen fra lagmannsretten er således rettskraftig.

Ettersom Lillestrøm kommune for 2024 har valgt å se bort i fra Høyesterettskjennelsen, og den rettskraftige dommen fra lagmannsretten, har 10 av borettslagene i Skjettenbyen pr. 16.2.2024 tatt ut felles søksmål mot kommunen pga. feil utregning av eiendomsskatten. For Riihimäkiveiens del kan gevinsten for årene 2022 og 2023 være rundt kr. 750.000,-.

## **Vedlikeholdsoppgaver 2021 - 2025:**

Ut over vedlikehold av betongen i P-husene, og utskifting av avløpsrør eller oppussing av våtrommene, så har ikke styret større planer for øyeblikket. Noe mindre vedlikehold vil det alltid være.

Generalforsamlingen i 2021 godkjente et lån på kr. 10 mill. for å få løst diverse vedlikeholdsoppgaver. Dette lånet ble tatt ut den 1.8.2023.



Riihimäkiveien borettslag

## **Driftstjenester fra 2022:**

Den 4.10.2021 valgte styret å forlenge avtalen med Roger Olsen Vedlikehold AS (ROV) som vår leverandør i forbindelse med utføringen av ordinære driftsoppgaver i vårt borettslag.

## **Trappevask:**

Styret hadde møter med dagens leverandør, Anker Renhold AS, våren 2023 for å gjennomgå avtalen, kvaliteten på arbeidet og kommunikasjonen mellom oss og selskapet. Etter noe diskusjon valgte styret å si opp avtalen i april 2023.

Ren Service AS overtok trappevaskingen fra juli 2023. Boning av trappehusene ble gjort 12.9.2023.

## **Ventilasjon og avvik:**

På grunn av en del avvik funnet ved ventilasjonsrensingen høsten 2017 bestemte styret at alle leiligheter som selges må igjennom en kontroll av rømning, ventilasjon, brannvern og VVS-utstyr. Dette har vært med på å avdekke feil og mangler i ca. 2/3 av sakene, i hovedsak innenfor ventilasjon.

Ny rens av felles ventilasjonssjakt, med tilstøtende kanaler inn til hver leilighet, ble gjennomført i 2023. Kun 21 leiligheter gjenstod å rense etter første runde, som var ferdig rett før fellesferien startet i 2023. 13 av disse ble tatt i september 2023.

I forbindelse med totalreoveringen av våre våtrom fra ca. 2025 så vil styret undersøke mulighetene for å bedre eller endre på vår felles ventilasjon.

## **Forsikring:**

Borettslaget hadde noen færre forsikrings saker i 2023 enn de foregående årene, og uten de alt for store kostnadene.

## **Lading av elbiler:**

Styret har arbeidet i flere år med muligheter for lading av elbiler, hybridbiler og liknende. Dagens elektriske anlegg i P-husene har ikke kapasitet til lading av slike kjøretøy ettersom anleggene er fra starten på 1970-tallet. Det er forbudt å lade elbil og liknende kjøretøy i garasjene.

En annen faktor er at Riihimäkiveien borettslag og Nordensvei borettslag mangler 80 plasser innendørs, noe som betyr at vi uansett må ha lademulighet utendørs.

Det er Sameiet Skjetten Garasjehus som fikk etablert seks hurtiglader på 400V-system utendørs, på p-plassen nord for P-huset i Nordbyveien 223. Disse ble satt i drift 1. november 2019, til felles bruk for andelseiere i vårt og Nordensvei borettslag.

Lading av elbiler og liknende kjøretøy skal kun skje på disse seks hurtigladerne!

Alle de seks hurtigladerne ble byttet ut i perioden oktober 2023 – februar 2024.

På grunn av andre vedlikeholdsoppgaver er det ikke planlagt utskiftning av strømmettet i P-husene eller økning av strømtilførsel inn fra Elvia AS sine trafohus.

Generalforsamlingen i 2021 vedtok at nyinstallering av infrastruktur til elbillading i P-husene ikke er en prioritert oppgave pga. av mange andre vedlikeholdsoppgaver som det er viktigere å løse først.



## Jus, advokat og mulige rettslige tvister:

### Pågående saker:

(1) Borettslagene i Skjettenbyen er uenig med kommunen i hvordan selve regnestykket skal settes opp når det beregnes eiendomsskatt. Kommunen har en annen tilnærming. Det foreligger nå en Høyesterettskjennelse, og en rettskraftig dom fra lagmannsretten, uten at kommunen har tatt hensyn til denne for 2024. 10 borettslag har i fellesskap 9.2.2024 valgt å ta ut en stevning i tingretten for å få en rettslig avklaring på om kommunens måte er lovstridig.

### Avsluttede saker:

(2) Styrene i Riihimäkiveien borettslag og Nordensvei borettslag er pr. februar 2023 samstemt i forhold til hvilken kostnadsbrøk som skal benyttes i forhold til betongvedlikeholdet i Nordbyveien 223.

Enten skal eierbrøken etter grunnboken på 50 % vs. 50 % benyttes, eller så skal sameiets driftsbrøk på 70 % (Riihimäkiveien) vs. 30 % (Nordensvei) benyttes.

Styrene var i februar 2023 enig i at driftsbrøken skal benyttes, men at eierbrøken bør justeres dertil slik at disse blir like. Det er engasjert advokatbistand i forbindelse med nødvendige generalforsamlingsvedtak, omskjøting, Kartverksbehandling m.m.

Saken rundt brøkene er løst i form av en avtale mellom Riihimäkiveien borettslag og Nordensvei borettslag datert 25.9.2023. Garasjesameiets vedtekter ble tilpasset den inngåtte avtalen pr. 27.2.2024.

(3) Styret valgte å la vår advokat overta kommunikasjonen ovenfor en leverandør som ikke leverte tilbake utlånte hovednøkler og nøkkelbrikker som avtalt og forventet. Vår advokat tok i desember 2022 ut forliksklage ovenfor leverandøren. Rett før behandling i forliksrådet i Oslo (mai 2023) tilbød leverandøren en minnelig løsning.

Etter anbefaling fra vår advokat aksepterte styret dette og saken er avsluttet.

(4) Styret så det nødvendig å be om juridisk bistand fra vår advokat i forbindelse med illeggelse av en advarsel ovenfor en beboer pga. sakens kompleksitet. Saken er under utvikling. Hvis andelseieren ikke viser tegn til positiv utvikling vil det medføre at borettslaget vil kreve andelen solgt iht. reglene i borettslagsloven.

Saken har gjennom 2023 bedret seg og styret anser denne for nå å være avsluttet.

### Mulige kommende saker:

Ut over dette er ikke styret i pågående rettslig tvist som kan føre til økonomisk ansvar for borettslaget.



## Annet:

- Styret har i 2023 gjennomført følgende arrangementer, sosiale samlinger m.m.:
  - Skøytedisko i februar ble en stor suksess!
  - Vårdugnad ble gjennomført i slutten på april.
  - Høstdugnad i oktober.
  - Julegrantenning på sletten mot Tårnbyveien ble foretatt 2.12.2023, med kor, hest & sledekjøring, toddy og pepperkaker og "overraskelsespose" til barna fra nissefar og nissemor!
  - Juletur (Seniortur) for beboere ble gjennomført i slutten av november 2023.
  
- Informasjon:

1 beboermøte ble avholdt i november.
  
- Diverse kurs:

Styret har deltatt på kurs, bl.a. den nye avhendingsloven, vedlikehold & HMS-systemer, samt vedlikehold & jus. I tillegg har vi deltatt på kurs ifm nytt forvaltningssystem hos BORI BBL, med dertil ny Styreportal.
  
- Underutvalg:

Borettslaget har en valgkomité.
  
- Dugnad:

Beboerne har deltatt i dugnadsarbeid to ganger; vår og høst.
  
- Inngåtte avtaler/kontrakter:
  - Con-Rehab AS (betongvedlikehold av P-husene).
  - Sohlberg og Toftenes AS (prosjektledelse ifm. rehabilitering av betongen i P-husene).
  - Ødegård & Lund AS (vurdering av betongkonstruksjonen i P-huset Rvn1, 3 og 5, samt produsere et anbudsdokument til aktuelle entreprenører).
  - Veto Rør AS ifm. faglig vurdering av status på alle våtrom i alle leilighetene.
  - Kiwa AS ifm. vurdering av restlevetid på vannrør inn (kobberrør).
  - Sikkert Borettslag AS ifm bytte av røykvarslere i leilighetene, samt varsling fra P-huset under Rvn1, 3 og 5.
  - Ren Service AS (ny trappevaskleverandør fra juli 2023).
  - Aktiv Ventilasjonsrens AS ifm ventilasjonsrens i alle leilighetene.
  
- Borettslaget regner med kontinuerlig vedlikeholdsarbeid i årene fremover.



## Utførte oppgaver i 2023:

1. Hatt flere prosjektmøter ifm. vedlikeholdet av betongen i P-husene.
2. Innhentet ekstern konsulenthjelp i forbindelse med styrets arbeid med å vurdere muligheter m.m. i forbindelse med renovering av våre vannrør. Styret besluttet utskiftning av gamle jernrør og sluk den 4.11.2023, d.v.s. totalrenovering av alle våtrom.
3. Foretatt kontroll av alle våtrom i alle leilighetene for å få et totalbilde av dagens status og utfordringer.
4. Tatt fysiske rørprøver av vannrørene (vann inn) for å få vurdert restlevetid.
  
5. Byttet røykvarsler i alle leilighetene og montert i P-huset under Rvn1, 3 og 5.
6. Gjennomført ventilasjonsrens i alle leilighetene.
7. Gått årlig HMS-runde i fellesområdene i borettslaget.
8. Byttet i juli til vaskefirmaet Ren Service AS, som vasker alle trappene på tirsdag.
9. Gjennomført boning av gulvbelegget i alle oppgangene i august/september 2023.
10. Satt opp budsjett for 2024 og varslet om husleieøkning fra 1.1.2024.
11. Via Fellesorganet sendt en klage på eiendomsskatt ovenfor Lillestrøm kommune (tolkning av regler).
  
12. Tilskrevet flere beboere enn vanlig for støy, festing, oppussingsstøy og vaskemaskiner sent på kvelden eller om natten.
13. Tilskrevet flere beboere vedr. rydding av sine p-plasser (4 dekk) og hatt feiing av P-husene.
14. Har sjekket ventilasjon, brannvern, rømning og synlige vannlekkasjer ved salg. Vi finner feil ved 2 av 3 salg, ofte ventilasjon.
15. Avholdt årets juletur for beboere i Riihimäkiveien og Nordensvei.
16. Fylt på med bark på lekeplassen (fallunderlag).

## Oppgaver styret arbeider med:

1. Engasjere et prosjektlederfirma for våtromsrehabiliteringen.
2. Flytte borettslagets HMS-system fra papir til web.
3. Sette opp budsjett for 2025.
4. Vurderer bytte av panel på utebodene om ca. 5 års tid.
5. Delta på alle fellesarrangementene som er i Skjettenbyen.



## 2.2 HELSE-, MILJØ- OG SIKKERHET (HMS)

### A. Generelt HMS-arbeid

Styret gjennomførte sin HMS-runde av fellesområdene 30. august 2023. Det ble foretatt en risikovurdering og styret oppdaterte handlingsplanen.

### B. Dokumentasjon/Informasjon

Beboerne fikk utdelt sjekklister for egenkontroll i oktober 2023. Disse skal beboere selv beholde når de er ferdig utfylt.

Det gamle papirsystemet konverteres til digital plattform, som forventes fullført i 2024 pga. bytte av forvaltningssystem hos BORI BBL desember-2022 til oktober-2023.

Driftsleder oppdaterer ved behov det interne dokumentet "Kunnskap og informasjon om brannsikkerhet i byggverk" for styret, jf brannforskriften. Sist foretatt i april 2019.

Enhver andelseier skal ha dokumentasjon fra håndverkere ved oppussing av bad, våtromsmembran eller elektrisk anlegg, jf ordensreglenes punkt 2.16.

### C. Brannsikring

Lovverket krever at hver boenhet skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr (pulverapparat). Dette utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting! Dersom utstyret er defekt må andelseier snarlig melde dette skriftlig til styret eller ta kontakt med driftsleder.

Brannslukkerne, som hver enkelt har i sin leilighet, ble kontrollert i mars 2022.

Nye røykvarslere med 5-årsbatteri (3-roms og 4-roms) og 10-årsbatteri (2-roms) ble montert i månedsskifte april/mai 2023. I tillegg ble det montert sammenkoblede røykvarslere i trappeoppgangene og fellesrommene i kjelleren, i de blokkene som har en u.etg.

Det ble også montert sammenkoblede røykvarslere i P-huset under Rvn1, 3 og 5, med en mottaker montert i 1.etg. i hver av disse tre oppgangene.

### D. Trafikk

Borettslaget har hatt jevn oppfølging med P-Service AS. Ut over dette har styret mottatt få klager i forbindelse med parkering.

Styret er i nødvendig dialog med Lillestrøm Parkering AS som håndhever parkeringsreglene i selve Riihimäkiveien, på vegne av Lillestrøm kommune. Kommunen merket opp p-plassene i Riihimäkiveien på nytt i juni 2019.

### E. Lekeplassene

Det er gjennomført årlig HMS-kontroll av lekeplassene og mindre feil/mangler er utbedret. Sanden i sandkassene blir byttet hvert år, i mai måned.

### F. Annet

Styret minner om tillegg i ordensreglenes punkt 1 fra 2023:

#### **" Nabovarsling ved støyende arbeid**

*Du må varsle alle oppgangene i din blokk hvis du skal drive oppussing i leiligheten, slik som mye boring/pigging i betong, legge nytt gulv, bytte kjøkkeninnredning og lignende.*

*Nabovarselet må du henge på oppslagstavlen i 1.etg senest to dager før arbeidet skal starte. Skal arbeidet starte mandag morgen må du senest henge opp varsel torsdag kveld uken i forveien.*

*Dette fordi en del jobber turnus og sover på dagtid, jobber på hjemmekontor eller har spebarn. "*



## 2.3 FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL og vår rådgiver er Line Nilsen.

Revisor er SLM Revisjon AS i Lillestrøm.

## 2.4 REGNSKAPET FOR 2023

### Styrets egne merknader til noen av regnskapspostene:

- "Drift og vedlikehold":
  - 365.000,- Bytte av røykvarslere
  - 70.000,- Rørprøver
  - 395.000,- Tilstandsvurdering av alle våtrommene
  - 425.000,- Ventilasjonsrens i alle leilighetene
  - 63.000,- Boning av oppgangene
  
- "Kostnader til sameier":
  - 1.584.000,- Fellesorganet for Skjettenbyen (FO; Telia, snømåking, gressklipping).
  - 1.280.000,- Sameiet Skjetten Garasjehus (70 % av driftskostnadene).

Regnskapet for 2023 viser et negativt driftsresultat på kr. 3.876.015,- og et negativt årsresultat på kr. 5.117.628,-.

Styret foreslår at årsresultatet føres imot opptjent egenkapital.

Disponible midler, dvs. "penger på bok", den 31.12.2023 var kr. 7.951.134,-.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr. 31.12.2023 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret, som styret mener er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av årsregnskapet.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i regnskapet, herunder resultatet, balansen og notene. BORI BBL byttet i 2023 sitt regnskapssystem, noe som fører til at summene på hovedpostene for 2023 ikke er direkte sammenliknbare mot 2022 og eldre årganger.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomisk art eller annen karakter fra 31.12.2023 og frem til styret årsberetning er avgitt.

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.



## 2.5 BUDSJETTET FOR 2024

### OPPSUMMERING AV BUDSJETTAKTIVITETENE FOR 2024:

Oversikten her gir et forventet årsresultat med ett underskudd på ca. kr. 27 mill. I tillegg skal det betales ca. kr. 3,4 millioner i avdrag på borettslagets lån.

Det blir i starten av 2024 tatt opp kr. 35 millioner i lån til vedlikehold og rehabilitering, i all hovedsak tilknyttet P-husene.

Isolert sett går 2024 dermed i pluss med ca. kr. 4 mill.

Disponible midler ("penger på bok") den 31.12.2024 forventes derfor å være ca. kr. 4,3 mill.

BORI sitt anbefalte minstenivå på disponible midler for et borettslag på vår størrelse er 3,0 millioner.

Forventet prisstigning på 8,0 % er lagt til grunn hvor ikke annet er oppgitt.

### Fellesutgifter/husleien

Vurderinger av fellesutgiftene/husleien gjøres to ganger pr. år (januar og juli).

### Styrehonorar og andre honorarer

I budsjettet for 2024 er det en fellespott som styret fordeler, noe som er gjort siden 2005.

Til andre honorarer ligger bl.a. valgkomité, flaggansvarlig og webredaktør.

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret øker med 0 % mot 2023.

### Forsikringer

Forsikringen øker med 10 % mot 2023.

### Vedlikehold

Styret vurderer fortløpende det totale vedlikeholdsbehovet i borettslaget.

### Finanskostnader og lån

Borettslagets lån i Handelsbanken var 1.1.2024 på ca. kr. 32 millioner. Dette blir økt med ytterligere 35 millioner i februar 2024.

Fra januar 2024 er renten i Handelsbanken på 5,45 % (nom.).

Det er for 2024 budsjettet med en gjennomsnittrente på 5,70 %.

### Kommunale avgifter

Borettslaget installerte vannmålere i 2016. Siden kommunen avregner først i februar/mars året etter fører dette til at vann- og avløpskostnadene blir ført på to regnskapsår.

*Kommunen har varslet om høy sannsynlighet for årlig økning av vann- og avløpsavgiften med ca. + 8 % hvert år til og med ca. 2030. Denne økningen må innhentes ved å justere husleien/felleskostnadene.*

Eiendomsskatten beregnes etter formuestakst (boligverdi) fra Skatteetaten, og disse tallene er alltid to år gamle. Eiendomsskatten vil derfor variere fra år til år.

I 2018 betalte borettslaget rundt kr. 2,5 mill. i kommunale avgifter og eiendomsskatt.

I 2020 økte dette 4,8 mill. og i 2024 er dette beregnet til å bli ca. kr. 6,6 mill.

### Energi/Brensel

Dette dreier seg om strøm til fellesarealer og budsjetteres deretter.

### HMS

Styret har ingen umiddelbare planer for 2024.



## 2.6 SAMARBEIDSORGANER

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning for henholdsvis Fellesorganet for Skjettenbyen og Sameiet Skjetten Garasjehus for 2023 vil bli tilgjengelig for interesserte via styret eller på vår hjemmeside (under "Å bo hos oss", velg deretter "Generalforsamling") når disse er klare.

### A. Fellesorganet for Skjettenbyen (FO), org.nr. 971 266 988.

FO er et felles interesseorgan for de 12 borettslagene i Skjettenbyen.

Fellesorganet behandler saker som er av felles interesse for beboerne i Skjettenbyen ovenfor eksterne selskaper, Lillestrøm kommune, fylkeskommunen, Statens Vegvesen o.s.v.

FO er ansvarlig for drift og vedlikehold av fellesområdene tilknyttet borettslagene (gressklipping, snøbrøyting og lignende), som utføres av Roger Olsen Vedlikehold AS.

I tillegg er FO ansvarlig for drift og vedlikehold av Skjettenbyens felleseide kabel-TV anlegg. Den nye gjelder fra 1.1.2021 til 31.12.2024 og innebærer en oppgradering av kabel-TV nettet, samt en endret kollektiv grunnpakke med flere muligheter enn tidligere. Se på hjemmesiden våres for mer informasjon om hva den kollektive avtalen inneholder.

Oppgradering av bredbåndshastigheten (til rabatterte priser), abonnement på flere TV-pakker, mobilabonnementer er noen av ekstratjenestene den enkelte husstand kan kjøpe.

Telia sin servicetelefon har telefonnr. 21 54 54 54.

### B. Sameiet Skjetten Garasjehus, org.nr. 975 495 795.

Borettslaget deltar i sameiet sammen med Nordensvei borettslag.

Sameiet forvalter driften og vedlikeholdet av P-huset i Nordbyveien 223 og den store p-plassen på nordsiden av huset, inkl. hurtigladerne for elbiler.

Kostnader til daglig drift og vedlikehold av P-huset, utendørsparkeringen og ladeplassene belastes Riihimäkiveien med 70 % og Nordensvei med 30 %.

## 2.7 GJELDENDE AVTALER

### Tjeneste

Forretningsførsel, regnskap m.m.

Driftstjenester

Revisjon

Forsikring

HMS (web)

Digitalt skyarkiv for styret

Strøm (fellesområdene)

TV, bredbånd og VoIP

Utenomhus (gresskl., snømåking m.m.)

Parkeringskontroll

Trappevask og årlig hovedrengjøring

Rengjøring av avfallscontainerne

Kontroll av brannutstyr i fellesområder

Service på låser og dørpuper

Service på kortleseranlegg

Service på balkongfasaden

### Leverandør

BORI BBL

Roger Olsen Vedlikehold AS

SLM Revisjon AS

Profinans AS og partner Protector Forsikring AS

~~www.styret.com via BORI BBL~~

Microsoft 365 Business

Ustekveikja Energi AS

Telia AS (tidl. Get AS)

Roger Olsen Vedlikehold AS (FO-avtale)

P-Service AS

Ren Service AS

Niwi Miljøtiltak AS

Sikkert Borettslag AS.

Romerike Låsservice AS

Assistent Partner AS

Hallmaker Balkong AS og

Romerike Balkongmontasje AS



## 2.8 FORSIKRINGER

Borettslaget er tilknyttet Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond mot eventuelle tap av innbetaling av felleskostnader (husleie).

Borettslagets eiendommer og bygninger er forsikret gjennom Profinans AS og deres leverandør Protector Forsikring ASA, polisenr. 1438766-5.1

Skade på varmekabler i den enkelte andelseiers bolig inngår ikke i borettslagets bygningsforsikring, jf vedtaket på generalforsamlingen 2023.

Egenandelen er for tiden kr. 10.000,- uansett skadetype.

Ved skade i boligen skal beboerne straks ta kontakt med styret eller driftsleder.

Skader som dekkes av forsikringen er som hovedregel alle skader i bygningen så sant skaden er upåregnelig og skjer plutselig og uforutsett. Unntatt er skader som skyldes slitasje, alder, korrosjon, sopp og råte. Videre erstattes ikke skader som skyldes svinnsprekker, setninger, material- og konstruksjonsfeil.

**Borettslagets forsikring dekker ikke den enkelte andelseiers innbo og løsøre.**

**Den enkelte andelseier bør selv tegne en egen hjemforsikring som dekker alt av innbo og løsøre.**

**Det er en fordel om forsikringen inkluderer ansvarsforsikring.**

Selv om borettslagets forsikring benyttes må andelseieren betale forsikringens egenandel dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar, handling eller mangel på handling.

I enkelte tilfeller vil ikke borettslagets forsikring dekke skaden/hendelsen, fordi skaden ikke dekkes av våre forsikringsvilkår. Da må andelseier selv dekke skaden, eller ta dette via sin innboforsikring eller evt. eierskifteforsikring.

## 2.9 FORKJØPSRETT

Andelseierne har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som boende andelseier i borettslaget har man anledning til og tre inn i høyeste bud og bruke sin ansiennitet. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet.

Andelseierne må selv følge med på [www.bori.no](http://www.bori.no) og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI.

Når boligen selges betyr det at det boende medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse til BORI. Man trenger ikke å delta aktivt i budgivningen. Hvis boligen er solgt, kan medlemmer av BORI tre inn i den fastsatte kjøpesum.

BORI registrerer omsetningspriser for alle overdragelser og kan etter anmodning anslå markedspris.

## 2.10 OMSETNING AV ANDELER (salg av leiligheter)

I 2023 ble det solgt 24 leiligheter i vårt borettslag, mot 34 i 2022.

BORI melder at ca. 15 % av deres omsatte leiligheter blir kjøpt på forkjøpsrett.

Lillestrøm kommune verken solgte eller kjøpte andeler i 2023.

	Ant. solgt	Lavest pris	Høyest pris	Snitt-pris	% endring fra 2022
2r.	5	2.750'	3.000'	2.893'	- 8,00
2r. hage	1	--	3.130'	--	--
3r.	10	2.850'	3.950'	3.543'	+ 0,60
3r. hage	2	4.000'	4.100'	4.050'	- 6,15
4r.	6	3.350'	4.020'	3.727'	- 14,30
4r. hage	0	--	--	--	--



## 2.11 GENERELLE OPPLYSNINGER

### A. Virksomhetens art

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

### B. Stiftelsesdato m.m.

Borettslaget ble stiftet 21. november 1973 og har organisasjonsnummer 948 391 546. Borettslaget består av 318 andelsleiligheter hvorav Lillestrøm kommune eier 26 andeler. Laget består av 8 bygninger med følgende adresser: Rvn. 1, 3, 5, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47 og 49. Borettslaget har oppført sine bygninger på eiendommen gnr 71, bnr. 53, 54, 55 og 97 i Lillestrøm kommune.

### C. Ansatte og arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte.

### D. Ytre miljø

Borettslagets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø utover det som må anses for å være normalt for ett borettslag.

### E. Likestillingsloven

Borettslagets styre består av 4 kvinner og 1 mann. Styrets leder er kvinne og nestleder er kvinne. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved evt. nyansettelse i borettslaget.

### F. Parkering & elbil

Borettslaget har 101 parkeringsplasser i P-huset i Riihimäkiveien.

Gjennom Sameiet Skjetten Garasjehus disponerer borettslaget 31 tregarasjer og 125 parkeringsplasser i P-huset i Nordbyveien 223. I tillegg har vi utendørs fellesparkering med Nordbyveien borettslag, samt noen motorvarmerplasser som kan leies. Ca. 60 av våre andelseiere har ikke p-plass innendørs, og de må derfor bruke uteplassene.

P-plassene i Riihimäkiveien er offentlig regulert. Det er oppmerket vanlige parkeringsplasser med 24 t. begrensnng, samt handikaplasser (HC-plasser).

6 hurtigladerer for felles bruk for andelseiere i Riihimäkiveien borettslag og Nordensvei borettslag var ferdige november 2019. Disse står på uteparkeringen nord for P-huset i Nordbyveien 223. Beboere må være registrert hos [www.charge365.no](http://www.charge365.no) for å kunne bruke laderne.

**Det er forbudt å lade elbil og liknende kjøretøy i garasjen og P-husene, jf. vedtektene!**

### G. Nøkler

Nøkler/nøkkelkort kan bestilles av driftsleder og må betales av den enkelte beboer via VIPPS.

### H. Bruksoverlating (utleie av bolig)

Søknadsskjema om bruksoverlating fås ved henvendelse til BORI. Søknaden sendes BORI for behandling, hvorpå styret deretter får tilsendt søknaden for godkjenning.

### I. Endring i andelseierforhold

Endring av andelseier tilknyttet en av våre boretter (boliger) må meldes til BORI BBL på et eget skjema. Det holder ikke å bytte folkeregistrert adresse i Folkeregisteret. Det er kun BORI BBL som ajourfører vårt andelseierregister.

### J. Renhold

Vask av inngangspartiene/trappeoppgangene ble ivaretatt av Anker Renhold AS ut juni 2023, deretter overtok Ren Service AS.

Vask av søppelrommet skjer 1 gang pr. år mens søppelbeholderne vaskes 2 ganger pr. år. Dette gjøres av Niwi Miljøtiltak AS.



Riihimäkiyeien borettslag

**Fullstendighetserklæring**

Styret bekrefter med dette at alle nødvendige opplysninger knyttet til driftsåret 2023 er sendt til forretningsfører.

Skjetten, 31.12.2023/ 11.3.2024

Styret i Riihimäkiyeien borettslag

  
Merethe Gresnes  
Leder

  
Kine Hamnes  
Nestleder

  
Jon Petter Risa  
Sekretær

  
Rosa Birkenmayer  
Styremedlem

  
Jeanett Ringstad  
Styremedlem



**Riihimäkiyeien Borettslag**

**Årsoppgjør 2023**

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



Riihimäkiyeien Borettslag org.nr. 948391546



## Resultatregnskap 2023

Riihimäkiyeien Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	17 424 285	15 999 323	17 586 511	19 940 000
Annen driftsinntekt	2	16 920	120 043	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>17 441 205</b>	<b>16 119 366</b>	<b>17 586 511</b>	<b>19 940 000</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	3	952 221	943 265	969 850	1 255 100
Avskrivninger	10	0	2 624	2 624	0
Konsulenttjenester	4	386 015	366 576	396 269	384 066
Kontingenter	5	130 673	129 760	129 760	129 760
Rep og vedlikehold	6	9 388 532	3 745 451	27 794 500	2 998 500
Forsikringer		1 031 181	945 416	1 020 000	1 090 600
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	7	4 586 989	4 247 970	4 487 262	5 320 000
Energi og fyring		356 341	482 634	450 000	450 000
Kabel-TV og telefoni		5 341	3 099	2 500	2 500
Driftskostnader	8	973 700	1 114 665	1 262 223	1 392 548
Leiekostnader		1 500	3 045	4 000	4 000
Kostnader til fellessameier		2 912 373	2 284 825	3 635 938	32 247 932
Andre driftskostnader	9	592 354	410 254	350 750	367 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>21 317 220</b>	<b>14 679 585</b>	<b>40 505 676</b>	<b>45 642 006</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>-3 876 015</b>	<b>1 439 781</b>	<b>-22 919 165</b>	<b>-25 702 006</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		2 529	1 853	10 000	20 000
Finanskostnad		1 244 142	621 973	594 000	3 750 000
<b>Sum finansposter</b>		<b>-1 241 613</b>	<b>-620 120</b>	<b>-584 000</b>	<b>-3 730 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-5 117 628</b>	<b>819 661</b>	<b>-23 503 165</b>	<b>-29 432 006</b>
Overført til annen egenkapital	12	-5 117 628	819 661	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>-5 117 628</b>	<b>819 661</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Resultatrapport 2023 for Riihimäkiyeien Borettslag



## Balanse 31.12.2023

Riihimäkiyeien Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	10,15	38 538 832	38 538 832
Tomt	10	3 835 517	3 835 517
Sum varige driftsmidler		42 374 349	42 374 349
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum anleggsmidler		42 374 349	42 374 349
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		895 542	2 328 310
Kundefordringer		175 357	37 359
Andre fordringer		192 217	99 525
Sum fordringer		1 263 115	2 465 194
Bankinnskudd, kasse o.l.		9 670 500	5 168 882
Sum omløpsmidler		10 933 616	7 634 075
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>53 307 965</b>	<b>50 008 424</b>

Balanserapport 2023 for Riihimäkiyeien Borettslag



## Balanse 31.12.2023

Riihimäkiyeien Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	11	31 800	31 800
Annen egenkapital	12	9 532 995	14 650 623
<b>Sum egenkapital</b>		<b>9 564 795</b>	<b>14 682 423</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13,15	31 830 288	24 080 695
Borettsinnskudd	14,15	8 930 400	8 930 400
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>40 760 688</b>	<b>33 011 095</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 924 814	2 133 264
Annen kortsiktig gjeld	16	57 667	181 642
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 982 481</b>	<b>2 314 906</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>43 743 169</b>	<b>35 326 001</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>53 307 965</b>	<b>50 008 424</b>

Riihimäkiyeien Borettslag

Merethe Gresnes  
Styrets leder

Jon Petter Risa  
Styremedlem

Vera Rosa Birkenmayer  
Styremedlem

Kine Hammes  
Styremedlem

Jeanett Ringstad-Skretting  
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Riihimäkiyeien Borettslag



## Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

## Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Generelle Felleskostnader	13 419 816	12 184 122	13 578 271	11 495 000
Stipulerte renter	593 949	594 422	594 000	3 750 000
Stipulerte avdrag	2 304 540	2 305 899	2 304 000	3 350 000
Parkeringsplasser	1 105 980	914 880	1 110 240	1 345 000
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>17 424 285</b>	<b>15 999 323</b>	<b>17 586 511</b>	<b>19 940 000</b>

## Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Andre inntekter	11 550	120 043	0	0
Nøkler/låser/skilt	5 370	0	0	0
<b>Sum andre driftsinntekter</b>	<b>16 920</b>	<b>120 043</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Andre inntekter i forbindelse med lading el-bil.



## Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	748 900	781 950	750 000	900 000
Annen oppgavepliktig godtgjørelse	85 650	44 750	100 000	200 000
Arbeidsgiveravgift	117 671	116 565	119 850	155 100
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>952 221</b>	<b>943 265</b>	<b>969 850</b>	<b>1 255 100</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023. Styret har også fått dekket utgifter til styremøter, konferanse, juleavslutning og reise med totalt 95 293 kroner og gaver med 8 010 kroner, ref. note 9.

Borettslaget har ingen ansatte.

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

## Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	10 000	10 000	10 500	11 000
Forretningsførerhonorar	300 216	299 664	313 269	332 066
Andre forvaltningstjenester	0	6 780	6 500	0
Juridisk bistand	45 221	49 219	50 000	25 000
Teknisk bistand	1 006	0	5 000	6 000
Vedlikeholdsplan	0	913	1 000	0
Prosjektledelse	29 228	0	0	0
Vakthold/securitas	0	0	10 000	10 000
Annen fremmed tjeneste	344	0	0	0
<b>Sum konsulenttjenester</b>	<b>386 015</b>	<b>366 576</b>	<b>396 269</b>	<b>384 066</b>

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.



## Note 5 Kontingenter

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>
Kontingent NBBL	18 460	129 760	129 760	20 700
Kontingent BORI	111 300	0	0	109 060
Andre kontingenter	913	0	0	0
<b>Sum kontingenter</b>	<b>130 673</b>	<b>129 760</b>	<b>129 760</b>	<b>129 760</b>

## Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>
Vedlikehold bygg	43 717	41 759	870 000	2 580 000
Vedlikehold VVS	462 018	33 369	25 690 000	40 000
Vedlikehold elektro	144 772	3 401 152	40 000	40 000
Vedlikehold utvendig anlegg	385 453	40 921	77 000	77 000
Vedlikehold garasjer	24 102	145 936	37 500	100 000
Vedlikehold eiendom	9 748	0	0	0
Vedlikehold ventilasjon	426 638	58 998	840 000	120 000
Vedlikehold brannsikring	377 086	5 563	210 000	11 500
Dugnadskostnader	0	17 753	0	0
Egenandel forsikringsskader	10 000	0	30 000	30 000
Større	7 504 998	0	0	0
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>9 388 532</b>	<b>3 745 451</b>	<b>27 794 500</b>	<b>2 998 500</b>

Større vedlikehold gjelder rehabilitering garasjeanlegg.



### Note 7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kommunale avgifter	4 098 755	3 879 428	4 487 262	5 080 000
Eiendomsskatt	488 234	368 542	0	240 000
<b>Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt</b>	<b>4 586 989</b>	<b>4 247 970</b>	<b>4 487 262</b>	<b>5 320 000</b>

### Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	385 884	686 341	831 223	741 388
Renholdstjenester	538 667	387 289	401 000	621 160
Snøbrøyting/streing/feiing	49 149	41 035	30 000	30 000
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>973 700</b>	<b>1 114 665</b>	<b>1 262 223</b>	<b>1 392 548</b>

Vaktmestertjenester er delvis kostnadsført under vedlikehold utvendig anlegg, se note 6.



## Note 9 Andre driftskostnader

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>
Søppeltømming/containerer	162 371	127 386	133 000	133 000
Lyspærer, sikringer etc	0	0	5 000	5 000
Renholdsartikler	0	6 063	0	0
Verktøy og redskaper	31 416	160	5 000	5 000
Innkjøp av	0	0	0	8 000
Inventar	1 454	0	0	0
Datautstyr og programvare	0	5 995	13 000	5 000
Nøkler, låser og skilt	165 015	104 705	15 000	15 000
Kontorrekvisita	17 833	9 333	8 000	8 000
Lisenser/software	22 299	17 874	17 000	17 000
Aviser, tidsskrifter, bøker	1 149	0	0	0
Møte, kurs, oppdatering o.l.	26 447	0	5 000	5 000
Kostnader tillitsvalgte	95 293	96 207	50 000	50 000
Generalforsamling/årsmøte	11 937	20 079	31 750	48 000
Velferdskostnader	25 529	10 326	59 000	59 000
Annen kontorkostnad	13 877	0	0	0
Gave, ikke	8 010	2 038	5 000	5 000
Øredifferanser	122	-1	0	0
Bank og kortgebyrer	9 600	10 090	4 000	4 000
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>592 354</b>	<b>410 254</b>	<b>350 750</b>	<b>367 000</b>



## Note 10 Anleggsmidler

	Tomter	Bygninger	Kontormaskin
Anskaffelseskost pr.01.01	3 835 517	38 538 832	54 919
Årets tilgang	0	0	0
Årets avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	3 835 517	38 538 832	54 919
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	0	0	54 919
Bokført verdi pr.31.12	3 835 517	38 538 832	0
Anskaffelsesår	1975	1975	2010
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.

Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

## Note 11 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 31 800 fordelt på 318 å kr. 100.

## Note 12 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital 01.01	14 650 623	13 830 962
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-5 117 628	819 661
Sum opptjent egenkapital 31.12	9 532 995	14 650 623



## Note 13 Pantelån

### HANDELSBANKEN

Renter 31.12.23: 5,45%, løpetid 12 år

Opprinnelig 2020	29 900 000	
Nedbetalt tidligere	5 819 305	
Nedbetalt i år	2 152 596	
Lånesaldo 31.12		21 928 099

Beregnet innfrielsesdato: 01.04.2032

### Handelsbanken

Renter 31.12.23: 5,45%, løpetid 20 år

Opprinnelig 2023	10 000 000	
Nedbetalt tidligere		
Nedbetalt i år	97 811	
Lånesaldo 31.12		9 902 189

Beregnet innfrielsesdato: 24.08.2043

**Sum langsiktig gjeld** **31 830 288**

**Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt** **2023**

## Note 14 Borettsinnskudd

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

## Note 15 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	40 760 688	33 011 095
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	42 374 349	42 374 349
<b>Pant og sikkerhetsstillelse</b>		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	159 930 400	84 930 400

Tinglyst pant i henhold til panteattest.



## Note 16 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Påløpt rente	9 505	4 882
Andre påløpte kostnader	0	86 403
Annen kortsiktig gjeld	48 162	90 358
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>57 667</b>	<b>181 642</b>

Annen kortsiktig gjeld er skyldig innbetalingsunderskudd for 2023 til Sameiet Skjetten Garasjehus.

## Note 17 Disponible midler

	2023	2022
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>5 319 169</b>	<b>6 801 842</b>
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-5 117 628	819 661
Tilbakeføring av avskrivning	0	2 624
Opptak langsiktige lån	10 000 000	0
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-2 250 407	-2 304 957
B. Årets endring i disponible midler	2 631 965	-1 482 672
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>7 951 134</b>	<b>5 319 169</b>
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	10 933 616	7 634 075
- Kortsiktig gjeld	2 982 481	2 314 906
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>7 951 134</b>	<b>5 319 169</b>

## Note 18 Garantiansvar


Dette refererer seg i sin helhet til solidaransvar for den samlede gjeld i Sameiet Fellesorganet for Skjettenbyen hvor vår andel er 318/1802 deler. Vår andel av driftsutgiftene er inntatt i resultatregnskapet under kostnader og renteinntekter. Til orientering vedlegges kopi av sameiets regnskap. Det samne gjelder Sameiet Skjetten Garasjehus, hvor vår andel er 156/221 deler.



## 272 12 2023 Årsregnskap.pdf

Navn Dato  
**Birkenmayer, Vera Rosa** 2024-03-15

Identifikasjon

 **bankID** Birkenmayer, Vera Rosa

Navn Dato  
**Gresnes, Merethe** 2024-03-14

Identifikasjon

 **bankID** Gresnes, Merethe

Navn Dato  
**Risa, Jon Petter** 2024-03-14

Identifikasjon

 **bankID** Risa, Jon Petter

Navn Dato  
**Ringstad-Skretting, Jeanett** 2024-03-14

Identifikasjon

 **bankID** Ringstad-Skretting, Jeanett

Navn Dato  
**Hamnes, Kine** 2024-03-14

Identifikasjon

 **bankID** Hamnes, Kine



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



Til generalforsamlingen i Riihimäkiyeien Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Riihimäkiyeien Borettslag som viser et underskudd på NOK 5 117 628. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

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

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



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

SIGNICAT



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

#### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Lillestrøm, 19. mars 2024  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

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

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

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



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

SIGNICAT



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**WIRUM, ANNE GRETHE RUUD**

*Norwegian Buypass*

**Dato og tid**

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

03/19/2024 19:00:17

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



Riihimäkeveien borettslag

**3 A Revisjonsberetningen 2023.**

*Styret anbefaler at revisjonsberetningen tas til etterretning.*

**3 B Regnskapet for 2023.**

*Det vises til det vedlagte regnskapet og dets noter.*

*Styret anbefaler at regnskapet med ett negativt driftsresultat på kr. 3.876.015,- godkjennes.*

**3 C Anvendelse av årsresultatet.**

*Styret anbefaler at det negative årsresultatet på kr. 5.117.628,- føres imot opptjent egenkapital.*



#### **4. INNKOMNE FORSLAG**

Riihimäkeveien borettslag

Ingen forslag er innkommet i tide til årets generalforsamling.  
Fristen for innsending var 14.1.2024.



## 5. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

### A. Styret

Valgkomiteen anbefaler at honorar for styret er en samlet bevilgning på kr. 900.000,- som internt fordeles av styret iht. oppmøte, roller og ansvar.  
Foreslåtte godtgjørelse er en økning fra med 150.000,- ift. foregående år. Sist justert i 2022.

Som møtehonorar foreslår valgkomiteen kr. 1.000,- pr. person pr. møte.  
Foreslåtte godtgjørelse er den samme som foregående år. Sist justert i 2014.

### B. Andre tillitsvalgte/oppgaver

Valgkomiteen anbefaler at honorar til andre tillitsvalgte/oppgaver følger samme møtesats som for styret. Flaggansvarlig og webredaktør honoreres etter styrets vurdering.  
Foreslåtte godtgjørelser er de samme som foregående år.

### C. Valgkomiteen

Styret anbefaler at honorar for Valgkomiteen følger samme møtesats som for styret, samt en grunn godtgjørelse på kr. 11.000,- til hvert av medlemmene.  
Foreslåtte godtgjørelse er den samme som foregående år. Sist justert i 2022.

### D. Byggeprosjekter

Valgkomiteen anbefaler at honorar for byggeprosjekter følger samme møtesats som for styret, med en samlet bevilgning for møte- og funksjonshonorar på kr. 100.000,-.  
Foreslåtte godtgjørelse er ny pga. merarbeid for styret tilknyttet rehabiliteringen av P-husene.

Godtgjørelsene for punkt B og C er budsjettetert med kr. 100.000,-.

Der det er påkrevd vil det tilkomme nødvendig lovpålagt arbeidsgiveravgift og feriepengegrunnlag.



## 6. VALG AV TILLITSVALGTE

I forhold til hvem som kan velges, så har loven kun ett krav. Det er at vedkommende må være myndig, d.v.s. minst 18 år gammel.

Ut over dette fins det ingen krav for å bli valgt til styreleder, styremedlem eller varamedlem.

**A.** Valg av 2 styremedlemmer for 2 år.

- Se valgkomiteens innstilling.

**B.** Valg av inntil 3 varamedlemmer for 1 år.

- Se valgkomiteens innstilling.

**C.** Valgkomité.

*Innstilling:*

Styret vil i løpet av 2023 konstituere en valgkomité.

**D.** Valg av 7 delegerte og varadelegerte til BORI sin generalforsamling.

*Innstilling:*

Styret sammen med 1. og 2. varamedlem utgjør normalt borettslagets 7 delegerte til BORIs generalforsamling. Ved forfall blant disse benyttes styrets 3. varamedlem, Jarle Tallaksen eller Kirsti Grønli.



## Valgkomiteens innstilling til generalforsamling i Riihimäkiyeien borettslag 17. april 2024

Valgkomiteen har ikke mottatt nye kandidater i tillegg til de sittende medlemmene. Det har blitt gjennomført samtaler med alle medlemmene som stiller til valg.

Valgkomiteen har gjort følgende innstilling til generalforsamlingen 2024.

**Leder:**

Merethe Gresnes, Rvn 11	Valgt for 2 år	Ikke på valg
-------------------------	----------------	--------------

**Styremedlemmer:**

Jon Petter Risa, Rvn.19	Valgt for 2 år	Ikke på valg
Rosa Birkenmayer, Rvn. 5	Valgt for 2 år	Ikke på valg
Kine Hamnes, Valstadsvingen 28	Velges for 2 år	På valg (Gjenvalg)
Loyd Nærland Rvn 13	Velges for 2 år	På valg (Ny)

**Varamedlemmer til styret (velges for ett år):**

1. Eivind Woxen, Rvn. 35	Velges for 1 år	På valg (Gjenvalg)
2. Olav Nygaard, Rvn. 49	Velges for 1 år	På valg (Gjenvalg)
3. Maja Kay, Rvn. 9	Velges for 1 år	På valg (Ny)

**Valgkomiteens forslag på honorar til tillitsvalgte:**

- Valgkomiteen foreslår at honorar til styret økes til kr 900 000,-.
- Møtehonorar pr. person økes til kr 1000,-.

Ca. 52.000,- til fordeling til valgkomiteen.

Ca. 47.000,- til fordeling til andre tillitsvalgte/oppgaver.

**Valgkomiteen har bestått av:**

- Jarle Tallaksen
- Kirsti Grønli
- Merethe Gresnes

Valgkomiteen har avholdt 7 møter.

Innstillingen fra komiteen er enstemmig.

Skjetten, 18. mars.2024



Riihimäkiyeien borettslag

**Vedlegg 1.**



Styret  
Riihimäkiyeien borettslag

Skjetten, 29.2.2024

BORI BBL  
ved Runa Bjerkomp  
Bjørnsonsgate 35  
2000 Lillestrøm

**Oppsigelse av dagens forretningsførerkontrakt med BORI BBL (78/24)**

Borettslaget viser til gjeldende avtale om forretningsførsel av 15.1.2019, og har i styremøte 27.2.2024 som sak 78/24 valgt å si opp avtalen. Vi viser til avtalens punkt 18 og dens bestemmelser.

Avtalen sies opp med virkning fra 1.3.2024, dvs. at siste dag dermed blir 31.8.2024

Dette med bakgrunn i de siste års utskiftninger, både ift. tre rådgivere på tre år, den svært dårlige overgangen fra «Hårfagre» til «Styret.com» og den administrative ledelsen og styrets svar ift. innmeldte saker til BORI sin generalforsamling i 2023.

Med bakgrunn i dette ser ikke styret at det særlig hensiktsmessig at BORI BBL benytter seg av muligheten, jf. punkt 18 i avtalen, til å uttale seg skriftlig til alle andelseierne i borettslaget, og vi ber om at dere frastår fra dette.

Vi ber om en skriftlig tilbakemelding på oppsigelsen og de angitte datoer m.m. i dette brev.

Med hilsen  
Riihimäkiyeien borettslag  
for styret

  
Merethe Gresnes  
Styreleder

Brevet er kun sendt digitalt.

**Kontaktinformasjon:**  
E-post: [riihimakiveien@gmail.com](mailto:riihimakiveien@gmail.com)  
Web: [www.riihimakiveien.no](http://www.riihimakiveien.no)  
Org.nr: 948391546

**Postadresse:**  
Riihimäkiyeien borettslag  
Postboks 323  
2001 LILLESTRØM

**Fakturaadresse el. EHF:**  
Riihimäkiyeien borettslag  
948391546  
Postboks 2719  
7439 TRONDHEIM

Riihimäkiyeien borettslag



Til medlemmer i BORI BBL som er andelseiere i Riihimäkiyeien Borettslag

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

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

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

Lillestrøm, mars 2024

BORI BBL