



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 555 827
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SLÅTTEVANGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 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: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 09.05.2025



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 18 811 841 | 14 604 309 |
| Sum inntekter | | 18 811 841 | 14 604 309 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 468 464 | 379 087 |
| Annen driftskostnad | | 39 963 297 | 67 807 606 |
| Sum kostnader | | 40 431 760 | 68 186 694 |
| Driftsresultat | | -21 619 920 | -53 582 385 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 431 066 | 231 897 |
| Sum finansinntekter | | 431 066 | 231 897 |
| Annen finanskostnad | | 7 319 785 | 2 647 432 |
| Sum finanskostnader | | 7 319 785 | 2 647 432 |
| Netto finans | | -6 888 719 | -2 415 535 |
| Resultat før skattekostnad | | -28 508 638 | -55 997 920 |
| Årsresultat | | -28 508 638 | -55 997 920 |
| Totalresultat | | -28 508 638 | -55 997 920 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -28 508 638 | -55 997 920 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -28 508 638 | -55 997 920 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 56 701 519 | 56 643 348 |
| Sum varige driftsmidler | | 56 701 519 | 56 643 348 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i aksjer og andeler | | 16 100 | 16 100 |
| Andre fordringer | | 648 142 | 927 502 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 664 242 | 943 602 |
| Sum anleggsmidler | | 57 365 761 | 57 586 950 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 478 433 | 493 990 |
| Sum fordringer | | 478 433 | 493 990 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 9 959 928 | 11 008 458 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 9 959 928 | 11 008 458 |
| Sum omløpsmidler | | 10 438 362 | 11 502 448 |
| SUM EIENDELER | | 67 804 122 | 69 089 397 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|---------------------|--------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 25 100 | 25 100 |
| Sum innskutt egenkapital | | 25 100 | 25 100 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 115 462 065 | 86 953 426 |
| Sum opptjent egenkapital | | -115 462 065 | -86 953 426 |
| Sum egenkapital | | -115 436 965 | -86 928 326 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 168 958 061 | 136 375 772 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 13 074 920 | 13 290 194 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 182 032 981 | 149 665 966 |
| Sum langsiktig gjeld | | 182 032 981 | 149 665 966 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 953 194 | 26 528 |
| Leverandørgjeld | | 250 892 | 6 321 352 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 1 777 | 2 750 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 2 243 | 1 128 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 1 208 105 | 6 351 758 |
| Sum gjeld | | 183 241 087 | 156 017 724 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 67 804 122 | 69 089 397 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 392509

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 555 827
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SLÅTTEVANGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 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: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

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, 29.05.2024



Organisasjonsnr: 951 555 827
SLÅTTEVANGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|-------------|--------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 18 811 841 | 14 604 309 |
| Sum inntekter | | 18 811 841 | 14 604 309 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 468 464 | 379 087 |
| Annen driftskostnad | | 39 963 297 | 67 807 606 |
| Sum kostnader | | 40 431 760 | 68 186 694 |
| Driftsresultat | | -21 619 920 | -53 582 385 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 431 066 | 231 897 |
| Sum finansinntekter | | 431 066 | 231 897 |
| Annen finanskostnad | | 7 319 785 | 2 647 432 |
| Sum finanskostnader | | 7 319 785 | 2 647 432 |
| Netto finans | | -6 888 719 | -2 415 535 |
| Resultat før skattekostnad | | -28 508 638 | -55 997 920 |
| Årsresultat | | -28 508 638 | -55 997 920 |
| Totalresultat | | -28 508 638 | -55 997 920 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -28 508 638 | -55 997 920 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -28 508 638 | -55 997 920 |



Organisasjonsnr: 951 555 827
SLÅTTEVANGEN BORETTSLAG

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 56 701 519 | 56 643 348 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i aksjer og andeler | | | |
| | | 16 100 | 16 100 |
| Andre fordringer | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 648 142 | 927 502 |
| Sum anleggsmidler | | 664 242 | 943 602 |
| Sum anleggsmidler | | | |
| | | 57 365 761 | 57 586 950 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | | |
| Sum fordringer | | 478 433 | 493 990 |
| Sum fordringer | | 478 433 | 493 990 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 9 959 928 | 11 008 458 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 9 959 928 | 11 008 458 |
| Sum omløpsmidler | | 10 438 362 | 11 502 448 |
| SUM EIENDELER | | 67 804 122 | 69 089 397 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | | |
| Sum innskutt egenkapital | | 25 100 | 25 100 |
| Sum innskutt egenkapital | | 25 100 | 25 100 |



| | | |
|-----------------------------------|---------------------|--------------------|
| Opptjent egenkapital | | |
| Udekket tap | 115 462 065 | 86 953 426 |
| Sum opptjent egenkapital | -115 462 065 | -86 953 426 |
| Sum egenkapital | -115 436 965 | -86 928 326 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelses | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 168 958 061 | 136 375 772 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 13 074 920 | 13 290 194 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 182 032 981 | 149 665 966 |
| Sum langsiktig gjeld | 182 032 981 | 149 665 966 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 953 194 | 26 528 |
| Leverandørgjeld | 250 892 | 6 321 352 |
| Skyldige offentlige avgifter | 1 777 | 2 750 |
| Annen kortsiktig gjeld | 2 243 | 1 128 |
| Sum kortsiktig gjeld | 1 208 105 | 6 351 758 |
| Sum gjeld | 183 241 087 | 156 017 724 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 67 804 122 | 69 089 397 |



Organisasjonsnr: 951 555 827
SLÅTTEVANGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 451

Slåttevangen Borettslag



Velkommen til årsmøte i Slåttevangen Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

23. april 2024 kl. 18:00, Storstua, mellom 1E og 1F.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Slåttevangen Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Ola Nicolai Thelin er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Ola Nicolai Thelin foreslått. Protokollvitner velges i møtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår årets resultat dekket fra egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes fra egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsrapport - Slåttevangen Borettslag.pdf
- 2. Årsregnskap 2022 - Furuset Vaktmestersentral.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 320 000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 320 000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Åge Sveen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Huseyin Oguz
- Melissa Pedersen

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hakan Kaplan
- Mike Andersen

Vedlegg

1. 0451 Slåttevangen Borettslag innstilling til valg 2024 (002).pdf

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Åge Sveen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Huseyin Oguz



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|---------------------------------|---------------------|
| Leder | Åge Sveen | Høybråtenveien 1 G |
| Nestleder | Astrid K. Vaaler Lundstrøm | Høybråtenveien 11 B |
| Styremedlem | Roland Stephan Georg Lindenbeck | Høybråtenveien 1 E |
| Styremedlem | Parisa Shakari | Høybråtenveien 7 C |
| Styremedlem | Therese Lelek Tvetmarken | Høybråtenveien 11 B |
| Varamedlem | Huseyin Oguz | Høybråtenveien 1 C |
| Varamedlem | Melissa Pedersen | Høybråtenveien 3 E |

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Åge Sveen Høybråtenveien 1 G

Varadelegert

Astrid K. Vaaler Lundstrøm Høybråtenveien 11 B

Valgkomiteen

| | |
|----------------------|---------------------|
| Jasmine Hala Mokhtar | Høybråtenveien 1 E |
| Faisal Muhammad | Harry Olsens Vei 7 |
| Tone Pran | Høybråtenveien 11 A |

Sameiet Furuset Vaktmestersentral

Styremedlem Åge Sveen Høybråtenveien 1 G

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Slåttevangen Borettslag

Borettslaget består av 251 andelsleiligheter.

Slåttevangen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951555827, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

106 235 236 240 242

Første innflytting skjedde i 1977. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Slåttevangen Borettslag har ingen ansatte, men er tilknyttet Furuset vaktmestersentral. Det har ikke vært registrert skader eller ulykker i 2023.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning av felleskostnader med virkning fra 01.juli 2023..

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at kostnadene til rør- og våtomsrehabiliteringen ble lavere enn budsjettet.

Finanskostnader er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at lånebehovet ifb. rør- og våtomsrehabiliteringen ble mindre enn budsjettet..

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Generelt vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 655 000 til generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Slåttevangen Borettslag.

Lån

Slåttevangen Borettslag har fire lån i OBOS-banken med rente på 5,45% pr. 18.03.2024.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret har økt med 5,3% for 2024.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024 og 01.07.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET FURUSET VAKTMESTERSENTRAL

Borettslaget er medeier i sameie Furuset vaktmestersentral. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2021 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap..



Til generalforsamlingen i Slåttevangen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Slåttevangen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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.

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



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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 21. mars 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



SLÁTTEVANGEN BORETTSLAG ORG.NR. 951 555 827, KUNDENR. 451

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

| Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|--|------------------|------------------|--------------------|-------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | 5 150 690 | 3 771 630 | 5 150 690 | 9 230 256 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | -28 508 638 | -55 997 920 | -33 034 200 | 645 069 |
| Tillegg for nye langsiktige lån | 19 35 000 000 | 60 000 000 | 0 | 0 |
| Fradrag for avdrag langs. lån | 19 -2 142 354 | -2 690 229 | -2 760 000 | -2 471 000 |
| Ekstraord. nedbet. IN-ordningen | 17 -274 010 | 0 | 0 | 0 |
| Innsk. øremerk. bankkto | -5 816 | -1 348 | 0 | 0 |
| Reduksjon langsiktig fordring | 68 556 | 68 556 | 0 | 0 |
| Økning egenkapital i fellesanlegg | -58 171 | 0 | 0 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | 4 079 567 | 1 379 059 | -35 796 200 | -1 825 931 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 9 230 257 | 5 150 690 | -30 645 510 | 7 404 325 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | | |
| Omløpsmidler | 10 438 362 | 11 502 448 | | |
| Kortsiktig gjeld | -1 208 105 | -6 351 758 | | |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 9 230 257 | 5 150 690 | | |



SLÅTTEVANGEN BORETTSLAG ORG.NR. 951 555 827, KUNDENR. 451

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|------------------------------------|------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| DRIFTSINNTEKTER: | | | | | |
| Kapitalkostnader | | 4 278 520 | 3 466 233 | 3 781 560 | 4 486 776 |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 13 861 838 | 11 060 952 | 13 830 440 | 15 277 224 |
| Antenneanlegg | | 52 399 | 50 865 | 50 000 | 50 000 |
| Andre inntekter | 3 | 345 073 | 26 259 | 25 000 | 25 000 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | | 18 537 831 | 14 604 309 | 17 687 000 | 19 839 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -78 464 | -59 087 | -59 000 | -74 105 |
| Styrehonorar | 5 | -320 000 | -320 000 | -320 000 | -320 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -15 000 | -14 250 | -14 000 | -15 000 |
| Andre honorarer | | -70 000 | 0 | -70 000 | 0 |
| Forretningsførerhonorar | | -235 795 | -226 290 | -238 000 | -249 943 |
| Konsulenthonorar | 7 | -12 520 | -15 596 | -40 000 | -20 000 |
| Kontingenter | | -50 200 | -50 200 | -50 200 | -50 200 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -31 076 542 | -59 252 648 | -32 635 000 | -655 000 |
| Forsikringer | | -895 449 | -985 805 | -967 000 | -795 406 |
| Kommunale avgifter | 9 | -2 821 496 | -2 347 865 | -2 806 000 | -3 259 955 |
| Kostnader sameie | 25 | -1 201 484 | -1 263 420 | -1 271 000 | -1 300 000 |
| Energi/fyring | | -1 576 404 | -1 765 795 | -1 500 000 | -1 500 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -1 543 667 | -1 326 274 | -1 432 000 | -1 613 822 |
| Andre driftskostnader | 10 | -534 739 | -559 464 | -522 000 | -542 500 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -40 431 760 | -68 186 694 | -41 924 200 | -10 395 931 |
| DRIFTSRESULTAT FØR IN: | | -21 893 930 | -53 582 385 | -24 237 200 | 9 443 069 |
| Innbetalt andel fellesgjeld | | 274 010 | 0 | 0 | 0 |
| DRIFTSRESULTAT | | -21 619 920 | -53 582 385 | -24 237 200 | 9 443 069 |
| FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 431 066 | 231 897 | 120 000 | 105 000 |
| Finanskostnader | 12 | -7 319 785 | -2 647 432 | -8 917 000 | -8 903 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -6 888 719 | -2 415 535 | -8 797 000 | -8 798 000 |
| ÅRSRESULTAT | | -28 508 638 | -55 997 920 | -33 034 200 | 645 069 |
| Overføringer: | | | | | |
| Fra annen egenkapital | | -28 508 638 | -55 997 920 | | |



SLÁTTEVANGEN BORETTSLAG ORG.NR. 951 555 827, KUNDENR. 451

BALANSE

| | Note | 2023 | 2022 |
|----------------------------------|-------|---------------------|--------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 13 | 54 974 034 | 54 974 034 |
| Tomt | | 943 558 | 943 558 |
| Andel egenkapital i fellesanlegg | 25 | 783 927 | 725 756 |
| Aksjer og andeler | 14 | 16 100 | 16 100 |
| Langsiktige fordringer | 15 | 648 142 | 927 502 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 57 365 761 | 57 586 950 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Andre kortsiktige fordringer | 16 | 478 433 | 493 990 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 1 700 904 | 916 897 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 798 | 1 597 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 8 258 227 | 10 089 964 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 10 438 362 | 11 502 448 |
| SUM EIENDELER | | 67 804 122 | 69 089 397 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 251 * 100 | | 25 100 | 25 100 |
| Annen egenkapital | 17,18 | -115 462 065 | -86 953 426 |
| SUM EGENKAPITAL | | -115 436 965 | -86 928 326 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 19 | 168 958 061 | 136 375 772 |
| Borettsinnskudd | 20 | 13 021 100 | 13 021 100 |
| Avsetning bomiljøtiltak | 21 | 53 820 | 269 094 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 182 032 981 | 149 665 966 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 250 892 | 6 321 352 |
| Skyldige offentlige avgifter | 22 | 1 777 | 2 750 |
| Påløpte renter | | 785 805 | 26 528 |
| Påløpte avdrag | | 167 389 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | 23 | 2 243 | 1 128 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 1 208 105 | 6 351 758 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 67 804 122 | 69 089 397 |



| | | | |
|---------------|----|-------------|-------------|
| Pantstillelse | 24 | 211 517 900 | 211 517 900 |
| Garantiansvar | 25 | 1 021 856 | 1 643 979 |

Oslo, 18.03.2024

Styret i Slåttevangen Borettslag

Åge Sveen /s/

Roland S. G. Lindenbeck /s/ Parisa Shakari /s/

Therese Lelek Tvetmarken /s/ Astrid K. Vaaler Lundstrøm /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra



andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Felleskostnader | 13 031 190 |
| Kabel-TV | 602 400 |
| Trappevask | 205 200 |
| Eiendomsskatt | 17 048 |
| Parkeringsleie | 2 400 |
| Garasjeleie | 1 800 |
| Ekstra kjellerbod | 1 800 |
| Kapitalkostnader på IN-lån | 4 162 055 |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån | 116 465 |
| Overført til kapitalkostnader | -4 278 520 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 13 861 838 |

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|----------------------------|----------------|
| Automatpenger | 40 |
| Kortterminal | 7 552 |
| d | 324 262 |
| Nettinnbetalinger | 100 |
| Nøkler | 945 |
| Utleie | 12 174 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 345 073 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|----------------|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -18 330 |
| Påløpte feriepenger | -2 243 |
| Arbeidsgiveravgift | -57 891 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -78 464 |

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 320 000. I tillegg er det utbetalt kr 70 000 i byggekomitéhonorar

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|-----------------------------|----------------|
| Tilleggstjenester, OBOS | -12 520 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -12 520 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|--------------------|
| Prosjektledelse Norconsult | -885 194 |
| Andre kostnader | -361 044 |
| Advokathonorar | -5 344 |
| VVS-arbeider Sans Bygg AS | -28 916 429 |
| Andre VVS-arbeider | -146 686 |
| SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD | -30 314 697 |
| Drift/vedlikehold bygninger | -79 910 |
| Drift/vedlikehold VVS | -230 129 |
| Drift/vedlikehold elektro | -154 254 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -50 499 |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg | -3 225 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -92 970 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -121 783 |
| Egenandel forsikring | -28 000 |
| Kostnader dugnader | -1 075 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -31 076 542 |

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Eiendomsskatt | -17 093 |
| Vann- og avløpsavgift | -1 820 471 |
| Renovasjonsavgift | -983 933 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -2 821 496 |

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Container | -107 132 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -22 187 |
| Telefon-/kontormaskiner | -10 008 |
| Driftsmateriell | -10 395 |
| Lyspærer og sikringer | -31 988 |
| Vakthold | 19 748 |
| Renhold ved firmaer | -257 269 |
| Andre fremmede tjenester | -71 990 |
| Kontor- og datarekvisita | -5 918 |
| Trykksaker | -9 173 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -1 580 |
| Andre kontorkostnader | -8 858 |
| Telefon, annet | -11 548 |
| Porto | -630 |
| Bank- og kortgebyr | -4 633 |
| Velferdskostnader | -1 177 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -534 739 |

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

| | |
|-------------------------------------|----------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 19 687 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 264 042 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 108 407 |
| Andre renteinntekter | 38 930 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 431 066 |

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -25 910 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -550 109 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -2 781 421 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -3 961 666 |
| Renter på leverandørgjeld | -679 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -7 319 785 |

NOTE: 13**BYGNINGER**

| | |
|-----------------------------|-------------------|
| Kostpris/bokført verdi 1979 | 52 000 000 |
| Kostpris/bokført verdi 2000 | 2 974 034 |
| SUM BYGNINGER | 54 974 034 |

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.106/bnr.235, 236, 240 & 242.

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

**NOTE: 14****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Grandsdalen 29 AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 134 Pålydende: kr 100 Balanseført verdi: 16 100

Den samlede aksjekapital i Grandsdalen 29 AS er på kr 100 000.

NOTE: 15**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Miljøbankkonto | 59 638 |
| Grandsdalen 29 AS | 588 504 |
| SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER | 648 142 |

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|----------------|
| Avregningskonto IN | 46 505 |
| Forskuddsbetalte kostnader | 431 928 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 478 433 |

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

| | |
|---------------------------------|---------------------|
| Opptjent egenkapital | -116 045 704 |
| Egenkapital fra IN tidligere år | 827 819 |
| Egenkapital fra IN 2023 | 274 010 |
| Reduksjon EK fra IN | -518 190 |
| SUM ANNEN EGENKAPITAL | -115 462 065 |

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

**NOTE: 19****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 20 år.

| | | |
|---------------------|-------------|-------------|
| Opprinnelig 2018 | -15 000 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 2 410 461 | |
| Nedbetalt i år | 584 706 | |
| | | -12 004 833 |

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 40 år.

| | | |
|---|-------------|-------------|
| Opprinnelig 2022 (av ramme 100 000 000) | -60 000 000 | |
| Økning i år | -35 000 000 | |
| Nedbetalt i år | 0 | |
| | | -95 000 000 |

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 36 år.

| | | |
|--------------------------------------|-------------|-------------|
| Opprinnelig 2011 | -80 640 000 | |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 16 966 892 | |
| Nedbetalt tidligere, IN | 485 090 | |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 1 497 099 | |
| Nedbetalt i år, IN | 274 010 | |
| | | -61 416 909 |

OBOS

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 30 år.

| | | |
|---------------------|------------|----------|
| Opprinnelig 2002 | -1 856 700 | |
| Nedbetalt tidligere | 1 258 485 | |
| Nedbetalt i år | 61 896 | |
| | | -536 319 |

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-168 958 061****NOTE: 20****BORETTSINNSKUDD**

| | | |
|------------------|-------------|--|
| Opprinnelig 1979 | -12 930 500 | |
| Øket 2000 | -47 700 | |
| Øket 1998 | -42 900 | |

SUM BORETTSINNSKUDD **-13 021 100****NOTE: 21****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

| | | |
|-------------------------|---------|--|
| Avsetning bomiljøtiltak | -53 820 | |
|-------------------------|---------|--|

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-53 820**

**NOTE: 22****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|---|---------------|
| Forskuddstrekk | -798 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -979 |
| SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER | -1 777 |

NOTE: 23**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|---------------|
| Feriepenger | -2 243 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -2 243 |

NOTE: 24**PANTSTILLELSE**

| | |
|----------------------------|--------------------|
| Borettsinnskudd | 13 021 100 |
| Pantelån | 168 958 061 |
| Påløpte avdrag | 167 389 |
| Beregnete IN-forpliktelser | 583 639 |
| TOTALT | 182 730 189 |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

| | |
|---------------|-------------------|
| Bygninger | 54 974 034 |
| Tomt | 943 558 |
| TOTALT | 55 917 592 |

NOTE: 25**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar

Selskapet eier 13,05 % deler av Furuset vaktmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sentralen. Garantiansvaret refererer seg til

den samlede gjelden i sentralen og utgjør kr 1 021 856.

Selskapets andel i sentralen vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i sentralen er inntatt i resultatregnskapet

under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



Annen informasjon om borettslaget

STYRETS ARBEID 2023

Årsberetningen skal gjenspeile arbeid og hendelser gjennom inneværende periode. Det sittende styrets viktigste oppgave er forsvarlig økonomisk drift og forvaltning av borettslaget. Gjennom kontinuerlig vedlikehold og oppgradering av både ute- og inne-/arealer, sikrer vi kvalitet og verdi på bygningsmasse og eiendommen totalt sett. Generalforsamlingen er stedet hvor demokratiet utøves i Slåttevangen Borettslag. Andelseierne er lagets øverste myndighet, og generalforsamlingen er derfor borettslagets øverste besluttsende organ. De vedtak som generalforsamlingen treffer, plikter styret å følge.

I denne perioden har styret gjennomført ordinære styremøter en gang i måneden, unntatt i juli. Styremøtene starter klokken 18:45, samme dag kl. 18:00 – 18:30 er det mulig for beboere å treffe det styremedlemmet som har styrevakt for eventuelle spørsmål, kjøp av vaskepolletter, ventiler og andre forhold i borettslaget.. Styrearbeidet blir rutinemessig gjennomført etter de pålagte lover og forskrifter som gjelder for borettslag. Alle driftssaker, samt andre innkomne skriftlige saker, blir behandlet på førstkommende styremøte etter mottatt sak.

MØTER, SAKER I PERIODEN

| | | |
|---|------------------------|----|
| a | Antall styremøter | 11 |
| b | Antall byggemøter | 6 |
| c | Antall saker behandlet | 84 |
| d | Beboermøter | 0 |

Hjemmeside: www.vibbo.no/slattevangen

RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

VÅR ØKONOMISKE SITUASJON

Styret arbeider kontinuerlig med borettslagets økonomi. Målet er å få mest mulig vedlikehold ut av felles-kostnadene. Borettslagets økonomi er slik at større vedlikehold er avhengig av låneopptak for å kunne gjennomføres. Husleiene i borettslaget er på nivå med tilsvarende borettslag i vårt nærrområde. Styret vurderer situasjonen slik at en må regne med en økning i husleien for å møte økning i løpende utgifter. I 2023 har strømavgiftene fortsatt ligget på et høyt nivå, men strømstøtten har bidratt godt.

Renteutgiftene har økt mer enn forventet. Da budsjettet ble utarbeidet, ble rentenivået satt til 3,3 % etter samtale med OBOS-banken. Gjennom 2023 har renten steget til 5,45 %. Styret anser borettslagets økonomi som god.

INFORMASJON OG KOMMUNIKASJON

Styret har som mål å få bedre og mer oppdatert informasjon ut til alle beboere. Man ønsker samtidig å begrense bruken av rundskriv, som både er en kostbar og lite miljøbevisst måte å distribuere informasjon på. Den plattformen som vil bli brukt framover, er Vibbo. Dette er en plattform som er utviklet av OBOS til bruk for borettslagene. Forskjellen mellom denne og en ordinær hjemmeside, er at den kun er tilgjengelig for beboere og medboere i borettslaget. Styret er oppmerksom på at det er beboere som ikke har digitale muligheter. Disse forsøker vi etter beste evne å informere på andre måter. De som har mulighet til å motta informasjon digitalt, men har stengt for muligheten eller ikke har åpnet for dette, kan ikke forvente at informasjon gis på andre måter.

Styret oppfordrer beboere til å registrere seg på Vibbo og godta digital kommunikasjon slik at informasjon til den enkelte beboer blir enklere å formidle.

Brev til styret kan sendes via e-post på: slattevangen@styrerommet.no eller sendes til styret i vanlig brev. Postkasse finnes også foran styrerommet som ligger mellom 3F og 3G. Det er viktig at beboere oppdaterer OBOS sine registre med riktig mobilnummer og e-post adresser da det er disse registrene som brukes. Dette gjøres ved å ta kontakt med forvaltningsavdelingen til OBOS.

Klager som beboere ønsker behandlet, må gjøres skriftlig ved å bruke skjema som ligger på Vibbo. Klager via mobil eller muntlig vil ikke bli behandlet. Klager behandles på første styremøte etter mottatt klage.

Styret har kontor i Styrerommet i Høybråtenveien 3F-3G med kontortid 1 gang i måneden mellom kl. 18:00 og kl. 18:30. Tidspunktene er distribuert via oppslag i oppgang og på Vibbo. Styret har telefonnummer 48 39 48 40, og e-post slattevangen@styrerommet.no.

VEDLIKEHOLD / UTSKIFTINGER OG FRAMTIDSPLANER

Det utføres løpende vedlikehold og utbedringer når styret vurderer dette som nødvendig.

Styret har oppgradert en av lekeplassene i borettslaget i 2023. Borettslaget har brukt tildelte midler fra OBOS til dette formålet.

RØR- OG VÅTROMSREHABILITERING

Rør- og våtromsrehabiliteringen ble avsluttet i 2023. Dette var godt synlig i borettslaget i hele 2022 og deler av 2023. Prosjektet er ett av de største vedlikeholdsprosjekter som har blitt gjennomført i borettslaget. Etter noen utfordringer i oppstarten av prosjektet, har prosjektet i det store gått fint. I denne type prosjekt vil det alltid oppstå situasjoner med utfordringer mellom beboere og entreprenør. Dette har i stor grad blitt løst på en tilfredsstillende måte. Etter at det ble oppdaget innbrudd i «Soppen» 08.02.2023, oppsto det en ny utfordring da det var flere boder som var brutt opp, og flere eternitplater var knekt. Dette medførte at

asbest spredte seg i store deler av området. Før videre arbeider med rehabiliteringsprosjektet kunne fortsette, måtte det foretas en sanering. Saneringen har ført til forskyvning i prosjektet med en ekstraordinær kostnad på ca. NOK 800.000.-

VENTILASJON



Slik skal ventilasjonsventilene se ut,

både på bad og kjøkken.

Det blir jobbet kontinuerlig med gjennomgang av ventilasjonsanleggene, også med rensing av kanaler og vifter. På vår Vibbo ligger en veiledning og forklaring på hvordan ventilasjonssystemet virker, samt hva man må ta hensyn til, og hvorfor. Ved å følge disse rådene, bidrar hver enkelt av oss til et bedre inn klima. I forbindelse med kontroll av ventilasjonsanleggene oppdages det stadig flere forhold i strid med våre husordensregler. Det mest alvorlige er at det foretas fast tilkobling til ventilasjonsanlegget dvs. ventil fjernes og kjøkkenvifte koples direkte til ventilåpning, noe som ødelegger balansen i anlegget, og gjør at anlegget mister nødvendig effekt. Dette vil være til irritasjon for naboene med uønsket matlukt. Beboere legger også kjøkkeninnredning helt opp til taket slik at ventil dekkes, her må beboer sørge for at nødvendige tiltak blir gjort. Når slike forhold blir oppdaget, vil beboer umiddelbart bli pålagt å tilbake stille eller gjøre nødvendige endringer slik at ventilasjonen igjen fungerer som den skal.

Husk: Det er ikke tillatt å koble kjøkkenvifter eller andre vifter til ventilasjonen. Det er brannfarlig og ødelegger ventilasjonen i andre leiligheter. Alle ventiler over vinduene skal alltid stå åpne for å sikre god ventilasjon i leiligheten.



FORSIKRINGSSKAP

Borettslaget har forsikringsavtale med Gjensidige Forsikring. Polisenummer finnes på <https://vibbo.no/slattevangen/tema/praktisk-informasjon>. Forsikringen dekker bygninger og fellesareal.

Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

Husk at du må gi skriftlig beskjed, (bruk helst e-post), til borettslagets mailadresse dersom du har en skade. Se fremgangsmåte på borettslagets hjemmesider. Egenandelen er for tiden NOK 12.000. Den kan endres av selskapet uten forutgående varsel.

Styret har reforhandlet vår forsikring etter ferdigstilling av våtromsrehabiliteringen. Dette medførte en vesentlig reduksjon i premien.

GARASJEANLEGG

Begge garasjeanleggene har overvåkningsanlegg. Dette drifter vi selv.

Husk straks å melde eventuelt hærverk, tyveri og skader til styret slik at mulig videoopptak av hendelsen kan oversendes politiet.

Ellers følges retningslinjer fra Datatilsynet når det gjelder oppbevaring av data.

Overvåkningskameraene hjelper oss i å finne ut hvem som kjører på garasjeporter eller gjør seg skyldige i andre ting som medfører erstatningsansvar. Kjører du på porten, må det straks meldes til styret, per telefon eller på e-post til slattevangen@styrerrommet.no.

Styret bemerker at overvåkingen ikke dekker alle områder i garasjeanleggene, noe som kan medføre at det ikke i alle tilfeller er mulig å avklare hvem som har utført skader eller hærverk på biler.

Egen parkeringsplass kan leies ut til beboere i Slåttevangen borettslag, og styret skal informeres om hvem som leier.

EL-BIL LADING

Det ble i 2019 inngått avtale med Aneo AS (tidligere Ohmia AS) om installering av anlegg for lading av el-biler. Avtalen innebærer at Aneo AS (tidligere Ohmia AS) står for installering og drift av anlegget. Denne avtalen gjør at det ikke påløper utgifter for borettslaget. Den enkelte beboer må inngå en avtale direkte med Aneo AS for tilkobling av anlegget. Anlegget ble ferdigstilt i 2020.

Ladebokser og tilkoblingsavtale bestilles gjennom <https://vibbo.no/slattevangen/tema/el-bil-lading>

UTEOMRÅDER

Styret prøver å utvikle uteområdene slik at de kan fremstå hyggelige, åpne, lyse, ryddige og pene. Beboere bes også om å bidra til at dette er mulig.

HMS – INTERNKONTROLL

Styret har vedtatt en plan for brannvern som følger: Kontroll av alle brannslukningsapparater i løpet 2024. Det vil da bli kontroll av eksisterende apparat og hvis nødvendig, bli skiftet. De ble sist skiftet i 2013. Hvert år i begynnelsen av desember er det en offisiell «Røykvarslerdag». Da bør alle beboere sjekke at batterier på røykvarslere fungerer. Styret vurderer løpende tiltak rundt brannvarsling i fellesarealene.

Nye røykvarslere ble delt ut til alle boenheter i 2019. Dette er styret pålagt å gjøre hvert 10. år.

Forskrift om systematisk helse-, miljø og sikkerhetsarbeid i virksomheter ble fastsatt i 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet, altså borettslaget, skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige. Viktige lover til dette er:

- Lov om elektriske anlegg, og elektrisk utstyr
- Lov om brann- og eksplosjonsvern
- Lov om forurensning
- Lov om arbeidsmiljø

Interkontrollen innebærer at borettslaget er pålagt å planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med HMS å gjøre i borettslagets regi. Internkontrollsystemet beskriver hvordan dette arbeidet skal drives.

Styret ivaretar internkontrollen med hensyn til blant annet brannvern, felles elektriske anlegg og lekeplassutstyr.

Lekeplassene følges opp med jevnlig kontroll av apparater og underlag. Dette utføres løpende av Vaktmestersentralen. Styret jobber med planer for fornyelse av lekeplassene og andre deler av uteområdene.

Det er alt for mye bilkjøring i borettslaget. Flere har skaffet seg urettmessig tilgang til nøkkel for bommene, noe som fører til økt gjennomkjøring. Kjøring og parkering i borettslagets interne veier kan være med på å begrense nødvendig kjøring for bevegelseshemmede, bidra til økt risiko for påkjøring og redusert trygghet for beboerne. Utrykningskjøretøy kan også bli forhindret, og dermed svekke reaksjonstiden til øyeblikkelig hjelp. Styret ser på unødvendig kjøring i borettslaget som et betydelig problem som det må iverksettes tiltak for å redusere.

VASKEBYRÅ

Borettslaget har rammeavtale med Trappevask Service AS til trappevasken i de oppganger der det har vist seg å være størst problemer med å få dette utført. Det arrangeres oppgangsmøte som får det avgjørende ordet for effektivering før styret gjør sitt formelle vedtak. Prisen er for tiden kr. 100,-/mnd. per leilighet. 15 oppganger i blokkene og 4 oppganger i rekkehusene benytter seg av tilbudet. I tillegg blir nedgangene til garasjeanleggene rengjort en gang i måneden.



VEDTEKTER OG HUSORDENSREGLER

Styret foretar regelmessig gjennomgang og vurderinger av borettslagets vedtekter og husordensregler med henblikk på endringer og tilpasninger som skal ivareta beboeres rettigheter og plikter på en god måte, og som tilpasses den tiden vi lever i. Eventuelle forslag til endringer legges fram for generalforsamlingen for godkjenning.

VELFERDSAKTIVITETER

Velferdsaktiviteter er et område styret ønsker å ta tak i, da det per i dag ikke er godt nok. Det er et ønske om å løse dette på en måte som gjør at beboere kan finne sammen i aktiviteter for å skape et bedre fellesskap, forståelse for ulikheter og bygge et fellesskap til glede og hygge for beboere i borettslaget.

KNUSEBILTJENESTE

Styret har gjennomført tre knusebiltjenester i perioden. Knusebiltjenestene foregår om kvelden ved at beboerne selv kaster på bilen det de vil kvitte seg med. På denne måten involveres beboerne på en aktiv måte, og vi unngår at «farlig avfall» blir kastet. Styret opplever at beboerne setter pris på dette tilbudet.

UTLEIE AV LOKALER

Borettslagets Storstue ligger i 1-blokka, mellom 1E og 1F, og er et lokale som kan leies av beboerne i Slåttevangen borettslag til forskjellige arrangementer. Det er ikke et festlokale, men kan betegnes som et selskapslokale, med plass til å dekke for 30 - 40 personer. Storstua fremstår som et godt alternativ for beboerne ved ulike sammenkomster. Utleieprisen er NOK 800,- + depositum. Informasjon finnes på <https://vibbo.no/slattevangen/tema/storstua-2>. Under punktet «Reservering av Storstua» ligger det en kalender med oversikt over når lokalet er ledig. Reservering skjer ved å gå inn på kalenderen og fylle ut slik det er beskrevet. I 2023 var Storstua utleid 21 ganger.

VAKTMESTERTJENESTER OG KOSTNADER

Borettslaget er tilknyttet Sameiet Furuset Vaktmestersentral som skal ivareta den daglige drift og vanlig vedlikehold i borettslaget. Vaktmestersentralen har kontor i Gransdalen 29, og kan treffes på telefon 98 69 52 84. Det er installert telefonsvarer som kan ta imot beskjeder. Kontortiden er mellom kl. 07:00 og kl. 15:00 på virkedager. Lørdag, søndag og helligdager er vaktmesterkontoret stengt. Styret er godt tilfreds med tjenestene Furuset Vaktmestersentral gjør for borettslaget.



KOLLEKTIVAVTALE FOR TV OG INTERNETT

Slåttevangen Borettslag har inngått en ny avtale med Telia. Den nye avtalen er aktiv fra 1. mars 2021 og gir beboere mulighet til å velge mellom følgende:

1. TV og internett: TV & Strømming - 50 poeng + Internett 100 Mbps.
2. Trådløst bredbåndsmodem og en Telia box med opptak er inkludert.
3. Kun internett: Internett 750 Mbps. Trådløst bredbåndsmodem er inkludert.
4. Kun TV: TV & Strømming - 110 poeng. En ekstra Telia box med opptak er inkludert.

De av beboerne som har valgt å oppgradere bredbåndshastigheten sin, vil med den nye avtalen få raskere bredbånd til lik eller lavere pris enn det de har i dag. Dersom de ønsker en lavere eller høyere hastighet, kan de selv endre dette på telia.no/min-side eller ved å ringe 21 90 60 50.

Dessverre har noen beboere avstått fra denne oppgraderingen ved ikke å slippe til representanter fra Telia til å gjøre nødvendig arbeid.

Beboere som ikke har byttet til nytt utstyr må selv ta kontakt med Telia for å få dette gjort.

Disse beboere må selv ta kontakt med kundesenteret på tlf. 92405050, og bestille en installasjon som bekostes av beboer selv. Prisen på dette er per dags dato NOK 2 095.

Hvis en beboer ikke har oppgradert antennekontakten og dette viser seg å skape støy i nettet for resterende beboere, kan man måtte gjøre endringer som gjør at beboeren ikke lenger vil ha tilgang til internett. Beboeren vil bli informert om dette direkte.

Om det kun er et problem for beboeren selv, vil det ikke gjøres noen endringer.

AVTALER

Borettslaget har avtaler med:

- P-Service AS for delvis parkeringskontroll,
- Telia AS, kollektivavtale for digital-TV og internett,
- Direktoratet for Samfunnsikkerhet og Beredskap for bruk av ett av våre tak til formidling av signaler,
- Trappevask Service AS til vasking av enkeltoppganger (rammeavtale),
- Fortum Strøm Online AS for leveranse av strøm,
- Aneo AS elbillading. (eier av anlegget)

NØKLER OG SKILT

Nøkler bestilles og betales til styrevakten, med Vipps eller via betalingstjenesten ViaOBOS, informasjon finnes på borettslagets hjemmeside: <https://vibbo.no/slattevangen/tema/nokler-og-ventiler>

Skilt til ringeklokke og postkasse kan bestilles ved henvendelse til Furuset

Vaktmestersentral, tlf. 98 69 52 84 eller e-post: vaktmester@fvs.no

VASKERI

Fellesvaskeriet er i mellombygget mellom Høybråtenveien 3 F/G.

Polletter fås kjøpt hos styrevakten som holder åpen 1 gang i måneden, se åpningstider på vår hjemmeside. <https://vibbo.no/slattevangen/tema/vaskeri>. Styrerommet ligger i Høybråtenveien 3 F/G vis a vis vaskeriet. Styrevakten er åpen mellom 18:00 og 18:30.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha **minst én godkjent røykvarsler i hver etasje**, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn, og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret. Alle boenheter har fått utdelt en brannvarsler og et brannslukningsapparat. Dersom dette blir fjernet i forbindelse med salg av andelsleilighet, er det kjøpers ansvar å sørge for at dette utstyret ikke blir fjernet av selger. Dersom dette utstyret er fjernet, må ny beboer sørge for å skaffe nytt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS, avdeling medlemslag vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 1.4 og 1.11 på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes, vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er NOK 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

GARANTERT BETALING AV FELLESKOSTNADER

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

UTLEIE AV EGEN BOLIG (BRUKSOVERLATING)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS, eller at utleier går inn <https://vibbo.no/slattevangen/min-bolig> og fyller ut nødvendig informasjon. Utleie av egen bolig kan først skje etter at eier selv har bebodd leiligheten i minst 1 år.

Fra 1. januar 2020 ble det åpnet for at andelseiere kan leie ut i korte perioder, uten styrets godkjenning. De nye reglene gir andelseiere i borettslag rett til å leie ut på døgn- og ukesbasis opptil 30 dager i året.

FORKJØPSRETT

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 59 90.



ENERGIMERKING

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig. OBOS har den 28.7.2014 energimerket hele borettslaget. Ved salg eller utleie av boliger kan OBOS kontaktes.

STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING

| | | |
|-------------|--|---|
| 2022 - 2023 | Rør- og våtromsrehabilitering | Hele borettslaget |
| 2018 | Maling av boligmassen Taktekking med slukskifte | Hele borettslaget Unntatt 1F, 1G, 1H |
| 2018 | Utskifting av beredere med varmepumper | Hele borettslaget |
| 2015 | Taktekking | Oppgang 1F,1G og 1H. |
| 2011 - 2013 | Fasaderehabilitering | Rehabilitering av fasade, etterisolering og utskifting av vinduer og balkongdører. |
| 2008 - 2009 | Riving og bygging av 7 nye uteboder | |
| 2006 | Ombygging, div. utskiftninger | Ombygging av ubenyttede fellesarealer til 3 stk. 3-roms leiligheter. Utskifting av lekeapparater og oppgradering av utearealet. Utskifting av ventilasjonsanlegget i garasjene. |
| 2001 | Maling og betongrehabilitering | Maling og utskifting av panel. Betongrehabilitering |



SAMEIET FURUSET VAKTMESTERSENTRAL ORG.NR. 977 459 486, KUNDENR. 192

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 9 635 004 | 9 117 747 | 9 627 000 | 9 635 000 |
| Salg anleggsmidler | | 0 | 3 999 | 0 | 0 |
| Andre inntekter | 3 | 132 780 | 102 501 | 8 000 | 8 000 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 9 767 784 | 9 224 247 | 9 635 000 | 9 643 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -5 749 516 | -5 536 321 | -6 259 000 | -6 289 000 |
| Styrehonorar | 5 | -250 000 | -240 000 | -250 000 | -250 000 |
| Avskrivninger | 12 | -398 945 | -398 951 | -535 000 | -535 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -51 388 | -45 650 | -50 000 | -55 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -267 163 | -260 648 | -263 900 | -278 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -27 448 | -44 450 | -90 000 | -45 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -214 543 | -139 097 | -173 000 | -135 000 |
| Forsikringer | | -130 235 | -129 066 | -150 000 | -150 000 |
| Energi/fyring | | -101 795 | -86 234 | -85 000 | -130 000 |
| Andre driftskostnader | 9 | -2 174 803 | -1 732 468 | -1 779 000 | -2 055 700 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -9 365 835 | -8 612 885 | -9 634 900 | -9 922 700 |
| DRIFTSRESULTAT | | 401 949 | 611 362 | 100 | -279 700 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 44 276 | 11 503 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 11 | -256 | -161 | 0 | 0 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 44 020 | 11 343 | 0 | 0 |
| ÅRSRESULTAT | | 445 969 | 622 704 | 100 | -279 700 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 445 969 | 622 704 | | |



SAMEIET FURUSET VAKTMESTERSENTRAL ORG.NR. 977 459 486, KUNDENR. 192

BALANSE

| | Note | 2022 | 2021 |
|---------------------------------|------|------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Andre varige driftsmidler | 12 | 713 060 | 1 112 005 |
| Aksjer og andeler | 13 | 100 | 100 |
| Langsiktige fordringer | | 201 142 | 201 142 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 914 302 | 1 313 247 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Beholdninger | | 31 518 | 32 008 |
| Andre kortsiktige fordringer | 14 | 14 798 | 127 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 128 932 | 74 701 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 187 672 | 160 870 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 5 753 576 | 6 473 163 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 6 116 496 | 6 740 869 |
| SUM EIENDELER | | 7 030 798 | 8 054 116 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | 15 | 6 008 942 | 6 410 137 |
| SUM EGENKAPITAL | | 6 008 942 | 6 410 137 |
| GJELD | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 98 869 | 102 403 |
| Skyldige offentlige avgifter | 16 | 388 050 | 390 055 |
| Annen kortsiktig gjeld | 17 | 534 938 | 1 151 520 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 1 021 856 | 1 643 979 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 7 030 798 | 8 054 116 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, __. __. 2023

Styret i Sameiet Furuset Vaktmestersentral

Shahid Dar

Åge Sveen

Umar Sheikh Munir

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 9 635 004 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 9 635 004 |

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

| | |
|------------------------------------|----------------|
| Kortterminal | 8 805 |
| Diverse viderefakturerte kostnader | 123 975 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 132 780 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | 2021 | 2022 |
|--------------------------------|------------|------------|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -3 750 321 | -3 771 377 |
| Overtid | -284 406 | -196 432 |
| Påløpte feriepenger | -520 866 | -534 938 |
| Arbeidsgiveravgift | -672 685 | -718 974 |
| Pensjonskostnader | -373 595 | -307 032 |
| AFP-pensjon | -63 280 | -51 267 |
| O/U premie (ikke arb.giveravg) | -2 684 | -3 110 |
| Yrkesskadeforsikring | -14 698 | 0 |
| Refusjon sykepenger | 285 240 | 11 936 |



| | | |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Gaver til ansatte | -3 199 | -3 195 |
| Kantinekostnader | -47 319 | -52 252 |
| Personalopplæring, kurs | 0 | -8 615 |
| Bedriftshelsetjeneste | -53 353 | -61 700 |
| Arbeidsklær | -35 156 | -40 508 |
| Andre personalkostnader | 0 | -12 052 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -5 536 322 | -5 749 516 |

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 8 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 250 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 51 388.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

| | |
|-----------------------------|----------------|
| Tilleggstjenester, OBOS | -27 448 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -27 448 |

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -23 390 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -129 262 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -61 891 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -214 543 |

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

| | |
|---------------------------------|------------|
| Lokalleie | -1 023 509 |
| Container | -151 841 |
| Diverse leiekostnader/leasing | -12 150 |
| Verktøy og redskaper | -18 943 |
| Driftsmateriell | -73 434 |
| Lyspærer og sikringer | -6 625 |
| Vakthold | -34 918 |
| Renhold ved firmaer | -191 930 |
| Andre fremmede tjenester | -48 061 |
| Kontor- og datarekvisita | -28 961 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -330 |
| Andre kontorkostnader | -16 917 |
| Telefon, annet | -74 112 |
| Porto | -2 410 |
| Drivstoff biler, maskiner osv. | -164 579 |
| Vedlikehold biler/maskiner osv. | -298 358 |



| | |
|----------------------------------|-------------------|
| Reisekostnader | -12 932 |
| Kontingenter | -200 |
| Bank- og kortgebyr | -3 623 |
| Velferdskostnader | -10 970 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -2 174 803 |

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

| | |
|---|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 1 390 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 42 743 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 143 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 44 276 |

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

| | |
|----------------------------|-------------|
| Renter på leverandørgjeld | -256 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -256 |

NOTE: 12

VARIGE DRIFTSMIDLER

| | | |
|----------------------------|----------|-----|
| Azura feiemaskin m/utstyr | | |
| Tilgang 2001 | 916 914 | |
| Avskrevet tidligere | -916 913 | 1 |
| Feiemaskin Boxer | | |
| Tilgang 2006 | 273 750 | |
| Avskrevet tidligere | -273 749 | 1 |
| Feiemaskin Kärcher | | |
| Tilgang 2012 | 498 750 | |
| Avskrevet tidligere | -498 749 | 1 |
| Kubota F2400 | | |
| Tilgang 2009 | 189 250 | |
| Avskrevet tidligere | -189 249 | 1 |
| Plenklipper (Ventrac 1) | | |
| Tilgang 2009 | 165 625 | |
| Avgang 2022 | -1 | |
| Avskrevet tidligere | -165 624 | 0 |
| Plentraktor (Kubota F3890) | | |
| Tilgang 2016 | 250 000 | |
| Avskrevet tidligere | -213 884 | |
| Avskrevet i år | -35 714 | 402 |
| Plentraktor John Deere | | |
| Tilgang 2020 | 104 375 | |
| Avskrevet tidligere | -41 750 | |
| Avskrevet i år | -20 875 | |



| | | |
|-----------------------------|------------|--------|
| | | 41 750 |
| Plentraktor John Deere | | |
| Tilgang 2020 | 104 375 | |
| Avskrevet tidligere | -41 750 | |
| Avskrevet i år | -20 875 | |
| | | 41 750 |
| Plentraktor (Ventrac 2) | | |
| Tilgang 2009 | 165 625 | |
| Avgang 2022 | -1 | |
| Avskrevet tidligere | -165 624 | |
| | | 0 |
| Pumpestasjon | | |
| Tilgang 2021 | 23 313 | |
| Avskrevet tidligere | -4 663 | |
| Avskrevet i år | -4 662 | |
| | | 13 988 |
| Sambandsutstyr | | |
| Tilgang 1995 | 34 362 | |
| Tilgang 2015 | 45 714 | |
| Tilgang 2018 | 15 299 | |
| Avskrevet tidligere | -95 373 | |
| | | 1 |
| Stillas | | |
| Tilgang 1995 | 60 570 | |
| Avskrevet tidligere | -60 569 | |
| | | 1 |
| Superpark 4400 HST m/utstyr | | |
| Tilgang 2004 | 398 350 | |
| Avskrevet tidligere | -398 349 | |
| | | 1 |
| NF 54895 Berlingo | | |
| Tilgang 2015 | 115 100 | |
| Avskrevet tidligere | -115 099 | |
| | | 1 |
| Wille 655c red.bærer | | |
| Tilgang 2011 | 1 441 999 | |
| Avskrevet tidligere | -1 441 998 | |
| | | 1 |
| WILLE 358 med utstyr | | |
| Tilgang 2008 | 710 166 | |
| Avskrevet tidligere | -710 165 | |
| | | 1 |
| Wille 455 med utstyr | | |
| Tilgang 2014 | 1 115 855 | |
| Avskrevet tidligere | -1 115 854 | |
| | | 1 |
| Wille 665 | | |
| Tilgang 2017 | 2 217 719 | |
| Avskrevet tidligere | -1 285 748 | |
| Avskrevet i år | -316 817 | |



| | | |
|--------------------------------|----------|----------------|
| | | 615 154 |
| Wille WI lift 7 | | |
| Tilgang 2000 | 94 710 | |
| Avskrevet tidligere | -94 709 | |
| | | 1 |
| Kopimaskin | | |
| Tilgang 2010 | 39 751 | |
| Avskrevet tidligere | -39 750 | |
| | | 1 |
| Ventilasjonsanlegg | | |
| Tilgang 2002 | 209 476 | |
| Avskrevet tidligere | -209 475 | |
| | | 1 |
| CF 49613 Strada 1,3 | | |
| Tilgang 2009 | 179 416 | |
| Avskrevet tidligere | -179 415 | |
| | | 1 |
| JD 59900 Berlingo | | |
| Tilgang 2012 | 155 000 | |
| Avskrevet tidligere | -154 999 | |
| | | 1 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | | 713 060 |

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-398 945**

NOTE: 13

AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier 1 andel i OBOS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at den er bokført til opprinnelig kjøpspris. Balanseført verdi: kr 100

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

| | |
|---|---------------|
| Kundefordringer | 143 |
| Fordringer for ansatte | 14 655 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 14 798 |

NOTE: 15

OPPTJENT EGENKAPITAL

| | |
|---|------------------|
| Egenkapital 01.01 | 6 410 137 |
| Tilbakebetalt egenkapital ved utmelding | -847 164 |
| Årets resultat | 445 969 |
| SUM OPPTJENT EGENKAPITAL | 6 008 942 |

NOTE: 16

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

| | |
|---|-----------------|
| Forskuddstrekk | -195 890 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -192 160 |
| SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER | -388 050 |



NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger -534 938

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -534 938



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.04.24

Selskapsnummer: 451 Selskapsnavn: Slåttevangen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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