



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 181 632
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: RÅHOLTÅSEN 2 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 09.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 298 659	2 719 734
Sum inntekter		3 298 659	2 719 734
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		2 719 482	2 767 996
Sum kostnader		2 833 582	2 882 096
Driftsresultat		465 077	-162 362
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		819	25 263
Sum finansinntekter		819	25 263
Annen finanskostnad		8 067	11 300
Sum finanskostnader		8 067	11 300
Netto finans		-7 248	13 963
Ordinært resultat før skattekostnad		457 829	-148 399
Ordinært resultat etter skattekostnad		457 829	-148 399
Årsresultat		457 829	-148 399
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		457 829	-148 399
Sum overføringer og disponeringer		457 829	-148 399



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		82 109	89 441
Sum fordringer		82 109	89 441
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		780 287	426 311
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		780 287	426 311
Sum omløpsmidler		862 396	515 752
SUM EIENDELER		862 396	515 752

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		483 549	25 720
Sum opptjent egenkapital		483 549	25 720
Sum egenkapital		483 549	25 720
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		92 850	227 249
Sum annen langsiktig gjeld		92 850	227 249
Sum langsiktig gjeld		92 850	227 249
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		29	46
Leverandørgjeld		246 135	240 312
Annen kortsiktig gjeld		39 834	22 426
Sum kortsiktig gjeld		285 998	262 784
Sum gjeld		378 848	490 033
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		862 397	515 753



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 488924

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 181 632
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: RÅHOLTÅSEN 2 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg Torg 1
0129 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 922 181 632
RÅHOLTÅSEN 2 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 298 659	2 719 734
Sum inntekter		3 298 659	2 719 734
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		2 719 482	2 767 996
Sum kostnader		2 833 582	2 882 096
Driftsresultat		465 077	-162 362
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		819	25 263
Sum finansinntekter		819	25 263
Annen finanskostnad		8 067	11 300
Sum finanskostnader		8 067	11 300
Netto finans		-7 248	13 963
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		457 829	-148 399
Årsresultat		457 829	-148 399
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		457 829	-148 399
Sum overføringer og disponeringer		457 829	-148 399



Organisasjonsnr: 922 181 632
RÅHOLTÅSEN 2 BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		82 109	89 441
Sum fordringer		82 109	89 441
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		780 287	426 311
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		780 287	426 311
Sum omløpsmidler		862 396	515 752
SUM EIENDELER		862 396	515 752
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		483 549	25 720
Sum opptjent egenkapital		483 549	25 720



Sum egenkapital	483 549	25 720
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	92 850	227 249
Sum annen langsiktig gjeld	92 850	227 249
Sum langsiktig gjeld	92 850	227 249
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	29	46
Leverandørgjeld	246 135	240 312
Annen kortsiktig gjeld	39 834	22 426
Sum kortsiktig gjeld	285 998	262 784
Sum gjeld	378 848	490 033
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	862 397	515 753



Organisasjonsnr: 922 181 632
RÅHOLTÅSEN 2 BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Råholtåsen 2 Boligsameie

9. mai 2023

Selskapsnummer: 2102





Velkommen til årsmøte i Råholtåsen 2 Boligsameie

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:

9. mai 2023 kl. 18:00, Auditorium, Råholt Ungdomsskole.

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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en protokollfører, protokollvitner og tellekorps
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Gjennomgang av avtale med Altibox/Viken Fiber
8. Forslag om inngåelse av kollektiv filteravtale
9. Endring i vedtekter
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Råholtåsen 2 Boligsameie



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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styreleder Henning W. Røstad innstilles som møteleder.

Forslag til vedtak

Møteledelse utføres av styreleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en protokollfører, protokollvitner og tellekorps

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.

Styrets innstilling



Styret foreslår at OBOS sin representant fører protokoll for Årsmøtet 2023. To protokollvitner velges fra salen. To personer fra salen (ikke protokollvitner) velges til tellekorps hvis det blir behov for opptelling av stemmer.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått. Som tellekorps ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Innkallingen har skjedd i tråd med vedtektenes bestemmelser.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling

Årsrapport og årsregnskap for 2022 godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap for 2022 godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 2102 Årsrapport 2022 Råholtåsen 2 Boligsameie.pdf



Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gjennomsnittet for OBOS-boligselskaper i samme størrelsesorden som Råholtåsen 2 Boligsameie, var på kr 1560,- per seksjon. Kilde: <https://nye.obos.no/boligforvaltning/tips-og-rad/hva-far-styrene-betalt/>

For Råholtåsen 2 Boligsameie utgjør dette kr 138 840,-.

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 120 000,-. Godtgjørelsen fordeles internt i styret jf. vedtektenes pkt 7-1 (4).

Sak 7

Gjennomgang av avtale med Altibox/Viken Fiber

Forslag fremmet av:

Anders Lerum Alme

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Per dags dato så ser det ut som altibox/viken fiber har nye avtaler for sameiger (<http://www.altibox.no/boligselskap/styret/>), og tilbyr ikkje lengre avtalen som vi har i dag (50/50 nett, tv med 5 poeng). Tenker då det er naturleg å undersøke om dei nye avtalane kan gje meir innhold for pengane enn dagens avtale.

Styrets innstilling

Styret støtter dette forslaget, og har allerede jobbet med dette i noe tid. I skrivende stund venter vi på tilbud fra Telenor (T-We) og GlobalConnect. De signalene vi har fått hittil indikerer at prisen for en forbedring av tilsvarende pakke (mer fleksibilitet og valgfrihet for den enkelte beboer), ligger noe høyere enn i dag, og i størrelsesorden 399,- pr mnd. Styret mener at det er fornuftig å forankre dette i årsmøtet.

Forslag til vedtak

Styre undersøker om nye avtaler med viken fiber kan gje meir innhold og/eller raskere nett for samme prislapp.



Sak 8

Forslag om inngåelse av kollektiv filteravtale

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som diskutert på allmannamøtet høsten 2022. Dette krever behandling av årsmøte, da det innebærer en økning i felleskostnader som ikke kan knyttes til fellesarealer.

Styret foreslår å gå over til en kollektiv filteravtale, for levering av filter til seksjonens ventilasjonsaggregat. Dette innebærer å kjøpe inn ett filtersett (ett filtersett inneholder 2 filter) i halvåret pr seksjon, for distribusjon.

Fordelen med dette er at det ved innkjøp av 89 filtersett i halvåret, vil oppnås en besparelse på 54 % per seksjon, sammenlignet med hvis hver enkelt seksjon skulle kjøpt det inn individuelt fra Flexit (kr 712,60 istedenfor kr 1 564,- pr år pr seksjon). I tillegg vil vi trolig oppnå en større utskiftningsrate på filtere, og redusere risiko for feilfunksjon på ventilasjonsaggregater.

Ansvar for selve byttet ligger fortsatt til den enkelte seksjonseier/beboer, og ved godkjenning av forslaget, vil det tillegges kr 59,38 pr seksjon pr måned i innkrevde felleskostnader, uavhengig av brøkdel/BRA.

Styrets innstilling

Det vedtas at styret inngår en kollektiv filteravtale på vegne av seksjonseierne, og sørger for distribusjon av ett filtersett per seksjon per halvår fra høst 2023. Hver enkelt seksjon finansierer avtalen gjennom en nettoøkning i månedlige felleskostnader. Hver enkelt seksjon er ansvarlig for å si opp evt individuelle filteravtaler.

Forslag til vedtak

Det vedtas at styret inngår en kollektiv filteravtale på vegne av seksjonseierne, og sørger for distribusjon av ett filtersett per seksjon per halvår fra høst 2023. Hver enkelt seksjon finansierer avtalen gjennom en nettoøkning i månedlige felleskostnader. Hver enkelt seksjon er ansvarlig for å si opp evt individuelle filteravtaler.



Sak 9

Endring i vedtekter

Forslag fremmet av:

Viktor Breivik og Stig Nilssen (Valgkomitéen)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det foreslås at følgende tekst i vedtektenes pkt 7-1 (2):

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Endres til:

Funksjonstiden for styreleder er som hovedregel to år, men kan skaleres ned til ett år ved behov. Funksjonstiden for de andre faste styremedlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, faste styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Årsak:

Gi opsjon for at styreleder kan velges for ett og ett år av gangen, med bakgrunn i at det kan være lettere å rekruttere styreleder for ett år av gangen. I tillegg en presisering av at alle i styret kan gjenvelges, og ikke bare styremedlemmer og varamedlemmer som nåværende ordlyd legger opp til.

Styrets innstilling

Vedtektenes pkt 7-1 (2) endres til:

Funksjonstiden for styreleder er som hovedregel to år, men kan skaleres ned til ett år ved behov. Funksjonstiden for de andre faste styremedlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, faste styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Forslag til vedtak

Vedtektenes pkt 7-1 (2) endres til: Funksjonstiden for styreleder er som hovedregel to år, men kan skaleres ned til ett år ved behov. Funksjonstiden for de andre faste styremedlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, faste styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.



Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges ny styreleder for 2 år (eventuelt for 1 år hvis sak 9 godkjennes), 2 styremedlemmer for 2 år, og 2 varamedlemmer for 1 år.

Innstilling

Valgkomitéen i Råholtåsen 2 boligsameie er ansvarlig for å finne kandidater til tillitsverv i styret. For 2022/2023 har valgkomitéen bestått av Viktor Breivik og Stig Nilssen.

Det har ikke lyktes valgkomitéen å finne kandidat(er) til vervet som styreleder for neste styreperiode, og det er heller ingen beboere som har meldt sitt kandidatur.

Vi er lovpålagt jf eierseksjonslovens paragraf 54 ledd 1, til å ha en styreleder. Skulle det ikke melde seg noen før eller under årsmøtet, sitter vi derfor igjen med kun ett alternativ: å engasjere ekstern styreleder mot særskilt honorar. Styret har startet arbeidet med å innhente tilbud på dette, og ved en slik løsning må det forventes at felleskostnadene vil øke.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ingen kandidater
Se styrets innstilling.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Roar Andreas Kristensen
Roar har vært varamedlem for perioden 2022-2023, og innstilles som fast styremedlem i perioden 2023-2025.
- Svein Martin Storøy
Svein Martin har vært varamedlem for perioden 2022-2023, og innstilles som fast styremedlem i perioden 2023-2025.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Marius Larsen
Marius innstilles som varamedlem for perioden 2023-2024.
- Rolf-Ingar Holter Larsen
Rolf-Ingar innstilles som varamedlem for perioden 2023-2024.



Sak 11

Valg av valgkomité

Det skal velges 2 stk medlemmer til valgkomité for 1 år.

Innstilling

Valgkomitéen i Råholtåsen 2 boligsameie er ansvarlig for å finne kandidater til tillitsverv i styret. For 2022/2023 har valgkomitéen bestått av Viktor Breivik og Stig Nilssen.

Valgkomitéen konstituerer seg selv.

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Henning W. Røstad
- Viktor Breivik



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Henning Willads Røstad	Nedre Grindaveg 118
Styremedlem	Frida K Kaspersen Forberg	Nedre Grindaveg 114
Styremedlem	Petter Kristensen	Nedre Grindaveg 116
Styremedlem	Helene Løken	Nedre Grindaveg 118
Styremedlem	Tore Ulsund	Nedre Grindaveg 112
Varamedlem	Roar Kristensen	Nedre Grindaveg 112
Varamedlem	Svein-Martin Storøy	Nedre Grindaveg 112

Valgkomiteen

Viktor Breivik	Nedre Grindaveg 114
Stig Leidulf Jarl Nilssen	Nedre Grindaveg 114

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post raholtasen2boligsameie@gmail.com eller på Vibbo. Styret har også en postkasse i oppgang 2. etasje i blokk D (Nedre Grindaveg 112).

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 Råholtåsen 2 Boligsameie

Sameiet består av 89 seksjoner.

Råholtåsen 2 Boligsameie ble stiftet 27.12.2018, og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 922181632, og ligger i EIDSVOLL kommune

Gårds- og bruksnummer:

129 149

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Råholtåsen 2 Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen frem til 30.09.2022 er utført av BORI, og fra 01.10.2022 er den utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Sameiets revisor er SLM REVISJON AS.



Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Sameiet er underlagt internkontrollforskriften av 06.12.96. Forskriften pålegger sameiet å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i sameiet. Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannsluknings-utstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

HMS siste år Råholtåsen 2 Boligsameie

Sameiet har eksterne leverandører som kontrollerer alt av anlegg og utstyr som er underlagt internkontroll. Alt av intervallbasert kontroll og vedlikehold er fulgt, og rapporter lagres elektronisk med backup i skylagring. Det ble september 2022 avholdt årlig evakueringsøvelse for sameiet, ifm testingen av brannvarslingsanlegget. Sameiet byttet fra BORI til OBOS fra oktober 2022, og har nå en egen HMS portal som vil bidra til en mer oversiktlig og sporbar HMS- og internkontrollprosess.

Det presiseres at sameiet ikke har egne lekeapparater som er underlagt internkontroll. Lekeapparatene på tilstøtende områder tilhører Huseierlaget, og er således Huseierlaget sitt ansvar å kontrollere.

STYRETS ARBEID SIDEN SIST ÅRSMØTE

I perioden siden årsmøtet er det blant annet:

- Avholdt 11 styremøter, hvor styret har behandlet saker som:
 - Rutinemessige oppgaver ifm salg, utleie og registrering
 - Internkontroll
 - Oppfølging av budsjett og regnskap
 - Daglig drift
 - Kontinuerlig revidering og konkurranseutsetting av eksisterende avtaler
- Tatt i bruk og videreutviklet ny styreportal (styrerommet.no) og beboerportal (Vibbo). Begge deler oppleves som en kraftig forbedring fra forrige løsning. Her kan beboere blant annet kommunisere med styret, lese nyheter og finne frem til informasjon via temasidene

- Blitt avholdt anbudskonkurranse på renhold. 5 firmaer fra østlandsområdet var høsten 2022 involvert i denne konkurransen, men ingen av disse fikk tilslag, da de ikke klarte å matche TOMA prismessig

Arrangementer

- Allmannamøte september 2022
- Høstdugnad oktober 2022

Annet

Huseierlaget Råholtåsen Felleseiendom (org nr 928 455 858) er opprettet i regi av utbygger ØRBAS, for drift og vedlikehold av fellesområder (områder som ikke eies av de enkelte sameiene). Alle seksjoner i Råholtåsen 2 Boligsameie har tinglyst bestemmelse om medlemskap i Huseierforening.

Styreleder, og til dels enkelte styremedlemmer, har vært delaktig i møtevirksomhet med tilstøtende sameier ifm opprettelse av velforening som skal ivareta bomiljøtiltak, trafiksikkerhet, dialog med kommunen etc. Råholtåsen Vel (org nr 930 228 524) er stiftet, og skal ha konstituerende årsmøte 01.06.2023.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

Vesentlige avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak inntekter fra elbillading på litt i overkant av 100 000. Dette fremkommer under «andre inntekter» i resultatregnskapet. Inntekter fra elbilladingen var forventet, men det ble i samråd med daværende forretningsfører ikke eksplisitt budsjettert med, da det under budsjettarbeidet for 2022 var knyttet stor usikkerhet til omfanget av dette.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 576 398. Hovedmålet



regnskapsmessig for 2022 var å opparbeide arbeidskapital (likviditet) etter 2 år med negativt resultat og tæring på likviditeten.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning siden 2021. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Råholtåsen 2 Boligsameie.

Lån

Råholtåsen 2 Boligsameie har lån i Handelsbanken. Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Lånet vil bli innfridd i august 2023. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra januar 2023.

Vi styrer etter ca 3 ganger månedlige felleskostnader i arbeidskapital/likviditet. Dette utgjør ca 700 000 kroner, og dette beløpet vil nås i løpet av 2023 forutsatt at budsjettet holder.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Råholtåsen 2 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Råholtåsen 2 Boligsameie som viser et overskudd på NOK 457 829. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater 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 sameiet 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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>.

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

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

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmepost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med <https://www.slm-revisjon.no> (PDF Advanced Electronic Signature) av signert. Dette er et dokument og det vedlegget med innlegget etter signering.

Vedlegg 1

15 av 25

2102 Årsrapport 2022 Råholtåsen 2 Boligsameie.pdf



Lillestrøm, 15. mars 2023
SLM Revisjon AS

John Harald Hansen
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: Startorget 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmepost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Vedlegg 1

16 av 25

2102 Årsrapport 2022 Råholtåsen 2 Boligsameie.pdf



Elektronisk signatur

Signert av

HANSEN, JOHN HARALD

Norwegian Bypass

Dato og tid

(UTC-07:00) Amerikortid, Berlin, Bonn, Rom, Stockholm, Varna

15.03.2023 10:58:34

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Dennesiden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signatøren(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 signatøren(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



RÅHOLTÅSEN 2 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 922 181 632, KUNDENR. 2102

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 197 056	2 655 349	3 155 000	3 354 000
Andre inntekter	3	101 603	64 385	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		3 298 659	2 719 734	3 155 000	3 354 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 100	-17 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-5 688	-5 688	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-140 109	-141 364	-145 500	-124 000
Konsulenthonorar	7	-13 630	-1 663	-25 000	-4 000
Drift og vedlikehold	8	-415 593	-826 300	-439 300	-384 000
Forsikringer		-180 762	-218 742	-230 000	-184 000
Kommunale avgifter	9	-38 239	-21 786	-24 000	-39 000
Energi/fyring	10	-1 170 460	-1 170 795	-1 158 000	-1 176 000
TV-anlegg/bredbånd		-281 224	-324 689	-319 332	-323 000
Andre driftskostnader	11	-473 776	-56 968	-441 088	-492 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 833 582	-2 882 096	-2 902 320	-2 870 100
DRIFTSRESULTAT		465 077	-162 362	252 680	483 900
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	819	25 263	0	1 000
Finanskostnader	13	-8 067	-11 300	0	-2 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-7 248	13 963	0	-1 000
ÅRSRESULTAT		457 829	-148 400	252 680	482 900
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		457 829			



10

Råholtåsen 2 Boligsameie

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		32 980	12 979
Forskuddsbetalte kostnader		2 456	52 968
Andre kortsiktige fordringer	14	46 673	23 494
Driftskonto OBOS-banken		780 287	0
Innestående i andre banker		0	426 311
SUM OMLØPSMIDLER		862 396	515 752
SUM EIENDELER		862 396	515 752
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		483 549	25 720
SUM EGENKAPITAL		483 549	25 720
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	92 850	227 249
SUM LANGSIKTIG GJELD		92 850	227 249
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		39 834	8 732
Leverandørgjeld		246 135	240 312
Påløpte renter		29	46
Annen kortsiktig gjeld		0	13 693
SUM KORTSIKTIG GJELD		285 998	262 783
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		862 396	515 752
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Eidsvoll, 15.03.2023

Styret i Råholtåsen 2 Boligsameie

Henning Willads Røstad/s/

Frida K Kaspersen Forberg/s/

Petter Kristensen/s/



Helene Løken/s/

Tore Ulsund/s/

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 KLASIFISERING 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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 683 368
TV/bredbånd	318 136
Lån	152 052
Kontingent huseierlag	43 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 197 056

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Elbil ladeinntekt	101 603
SUM ANDRE INNETEKTER	101 603

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er



derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 688.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, BORI BBL	-13 630
SUM KONSULENTHONORAR	-13 630

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-48 199
Drift/vedlikehold VVS	-44 686
Drift/vedlikehold elektro	-34 666
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-71 540
Drift/vedlikehold heisanlegg	-105 939
Drift/vedlikehold brannsikring	-40 637
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-21 145
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-48 685
Kostnader dugnader	-97
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-415 593

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-38 239
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-38 239

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-276 243
Fjernvarme	-894 216
SUM ENERGI / FYRING	-1 170 460

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-1 000
-----------	--------



Driftsmateriell	-12 268
Lyspærer og sikringer	-4 973
Vaktmestertjenester	-61 445
Renhold ved firmaer	-189 274
Snørydding	-109 811
Gressklipping	-40 020
Kontor- og datarekvisita	-3 995
Andre kontorkostnader	-113
Porto	-100
Kontingenter	-44 500
Gaver	-569
Bank- og kortgebyr	-5 143
Velferdskostnader	-566
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-473 776

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	646
Renter bank	0
Andre renteinntekter	173
SUM FINANSINNTEKTER	819

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-7 964
Renter på leverandørgjeld	-103
SUM FINANSKOSTNADER	-8 067

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Elbil ladeinntekt 2. halvår 2022	46 673
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	46 673

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,70 %. Løpetiden er 3 år.

Opprinnelig 2020	-400 000
Nedbetalt tidligere	172 751
Nedbetalt i år	134 399
	-92 850
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-92 850



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING (46000) med polisenummer 8076128. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringssselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringssselskapet.

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



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 9.05.23

Selskapsnummer: 2102 **Selskapsnavn:** Råholtåsen 2 Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



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.