



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 951 555 649  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: REISTAD BORETTSLAG  
Forretningsadresse: 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: Maryam Iqbal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

### 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, 03.04.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		12 898 228	12 151 016
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 898 228</b>	<b>12 151 016</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 253 658	1 066 496
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		26 239	249 678
Annen driftskostnad		8 201 738	14 507 424
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 481 635</b>	<b>15 823 598</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 416 593</b>	<b>-3 672 582</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		36 257	4 712
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>36 257</b>	<b>4 712</b>
Annen finanskostnad		1 877 386	1 046 724
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 877 386</b>	<b>1 046 724</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 841 129</b>	<b>-1 042 012</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 575 464</b>	<b>-4 714 594</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 575 464</b>	<b>-4 714 594</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 575 464</b>	<b>-4 714 594</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 575 464	-4 714 594
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 575 464</b>	<b>-4 714 594</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		65 966 142	65 966 142
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		123 563	149 802
Sum varige driftsmidler		66 089 705	66 115 944
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		174 303	101 574
Sum finansielle anleggsmidler		174 303	101 574
Sum anleggsmidler		66 264 008	66 217 518
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		181 393	199 695
Sum fordringer		181 393	199 695
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 885 403	1 267 201
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 885 403	1 267 201
Sum omløpsmidler		4 066 796	1 466 896
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>70 330 804</b>	<b>67 684 415</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		16 100	16 100
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>16 100</b>	<b>16 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		17 762 031	16 186 567
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>17 762 031</b>	<b>16 186 567</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>17 778 131</b>	<b>16 202 667</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		40 670 461	39 835 821
Øvrig langsiktig gjeld		10 864 020	10 794 546
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>51 534 481</b>	<b>50 630 367</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>51 534 481</b>	<b>50 630 367</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		247 745	8 294
Leverandørgjeld		408 038	221 040
Skyldige offentlige avgifter		56 086	64 391
Annen kortsiktig gjeld		306 323	557 655
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 018 192</b>	<b>851 380</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>52 552 674</b>	<b>51 481 747</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>70 330 804</b>	<b>67 684 415</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 382185

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 951 555 649  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: REISTAD BORETTSLAG  
Forretningsadresse: 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: Maryam Iqbal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

#### 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, 27.05.2024



Organisasjonsnr: 951 555 649  
REISTAD BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		12 898 228	12 151 016
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 898 228</b>	<b>12 151 016</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 253 658	1 066 496
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		26 239	249 678
Annen driftskostnad		8 201 738	14 507 424
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 481 635</b>	<b>15 823 598</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 416 593</b>	<b>-3 672 582</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		36 257	4 712
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>36 257</b>	<b>4 712</b>
Annen finanskostnad		1 877 386	1 046 724
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 877 386</b>	<b>1 046 724</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 841 129</b>	<b>-1 042 012</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 575 464</b>	<b>-4 714 594</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 575 464</b>	<b>-4 714 594</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 575 464</b>	<b>-4 714 594</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 575 464	-4 714 594
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 575 464</b>	<b>-4 714 594</b>



Organisasjonsnr: 951 555 649  
REISTAD BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		65 966 142	65 966 142
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		123 563	149 802
Sum varige driftsmidler		66 089 705	66 115 944

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		174 303	101 574
Sum finansielle anleggsmidler		174 303	101 574

Sum anleggsmidler		66 264 008	66 217 518
-------------------	--	------------	------------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		181 393	199 695
Sum fordringer		181 393	199 695

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 885 403	1 267 201
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 885 403	1 267 201

Sum omløpsmidler		4 066 796	1 466 896
------------------	--	-----------	-----------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>70 330 804</b>	<b>67 684 415</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		16 100	16 100



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>16 100</b>	<b>16 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	17 762 031	16 186 567
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>17 762 031</b>	<b>16 186 567</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>17 778 131</b>	<b>16 202 667</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	40 670 461	39 835 821
Øvrig langsiktig gjeld	10 864 020	10 794 546
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>51 534 481</b>	<b>50 630 367</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>51 534 481</b>	<b>50 630 367</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	247 745	8 294
Leverandørgjeld	408 038	221 040
Skyldige offentlige avgifter	56 086	64 391
Annen kortsiktig gjeld	306 323	557 655
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 018 192</b>	<b>851 380</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>52 552 674</b>	<b>51 481 747</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>70 330 804</b>	<b>67 684 415</b>



Organisasjonsnr: 951 555 649  
REISTAD 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



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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 441

Reistad Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Reistad 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:

22. april 2024 kl. 19:00, Velferden i Lindebergåsen 31 A..

### 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. Pusse opp alle bad
8. Bytte inngangsdørene
9. Forbud mot varmepumpe
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
12. Valg av valgkomité
13. Valg av grøntutvalg

Med vennlig hilsen,

Styret i Reistad 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

Styreleder Annette S. Johnsen 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 Michael Winnem fra Obos foreslått. Som protokollvitner ble



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 overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg  
1. 0441 Årsrapport.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 155.000,-

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 155.000,-



Sak 7

## Pusse opp alle bad

Forslag fremmet av:

Steven Røraas Portch

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

### Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget da det er den enkelte andelseiers ansvar å vedlikeholde egen leilighet innvendig. En gang i fremtiden når rørene skal byttes, kan det være man lander på full baderomsrehabilitering, men rørene er foreløpig i god stand.

Et nytt bad koster ca 400 000,-. Det vil medføre et låneopptak på mer enn 60 millioner og det vil være behov for å øke felleskostnadene med ca 30 %.

### Forslag til vedtak

Det vedtas å pusse opp alle bad i borettslaget

Sak 8

## Bytte inngangsdørene

Forslag fremmet av:

Steven Røraas Portch

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

### Styrets innstilling

Vi har innhentet tilbud på bytte av alle dører. Dette vil koste nesten 2,5 millioner. Økonomien til borettslaget tillater ikke en slik kostnad nå. Styret foreslår derfor at inngangsdørene byttes samtidig med at oppgangene fornyes.

Styrets forslag til vedtak: dørene byttes som et ledd i oppussing av oppgangene over en 4-5 års periode ettersom økonomien tillater det.

### Forslag til vedtak

Alle inngangsdørene byttes



Sak 9

## Forbud mot varmepumpe

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det foreslås å forby montering av varmepumpe i borettslaget. Bakgrunnen er at avrenningen skader betongen. Vi har innglassede balkonger og det egner seg derfor ikke med varmepumpe.

**Styrets innstilling**

Dette er styrets forslag.

**Forslag til vedtak**

Varmepumpe er ikke tillatt i borettslaget. Dette tas inn i vedtektene.

Sak 10

## Valg av tillitsvalgte

Styreleder på valg Annette Johnsen stiller til gjenvalg for 1 år

Betingelse for valget er at styrehonoraret forhåndsgodkjennes.

Kr 132 000,- (tilsvarer 50 % av siste års honorar) utbetales i 5 rater i perioden desember 2024 til april 2025.

Tom Bjørnerud på valg stiller til gjenvalg for 2 år

Nils Olav Årdal ikke på valg

Farrukh Ahmed ikke på valg

Celina Wallin Romano stiller til gjenvalg for 2 år

Bjørn-Olav Gulbrandsen vara for 1 år

Arsum Aziz vara for 1 år

Jan Erik Kristiansen vara for 1 år

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Annette Johnsen

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Celina Wallin Romano
- Tom Bjørnerud



**Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Arsum Aziz
- Bjørn-Olav Gulbrandsen
- Jan Erik Kristiansen

Sak 11

## 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:

- Tom Bjørnerud

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Nils Olav Årdal

Sak 12

## Valg av valgkomitè

### Roller og kandidater

**Valg av 1 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- 1 ?

### Vedlegg

1. Tom side.pdf

Sak 13

## Valg av grøntutvalg

### Roller og kandidater



**Valg av 4 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Esther Mohn
- Henriette Givskudd
- Katrine Kamstrup
- Marianne Samuelsen



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Annette Strømsborg Johnsen	Elverhøyveien 14
Nestleder	Tom Bjørnerud	Lindebergåsen 23 A
Styremedlem	Nils Olav Årdal	Lindebergåsen 23 B
Styremedlem	Farrukh Ahmed	Lindebergåsen 31 C
Styremedlem	Celina Wallin Romano	Lindebergåsen 7
Varamedlem	Arsum Aziz	Lindebergåsen 23 B
Varamedlem	Bjørn-Olav Gulbrandsen	Lindebergåsen 23 A
Varamedlem	Ågot Magnetun Thorsen	Lindebergåsen 31 B

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

##### Delegert

Tom Bjørnerud Lindebergåsen 23 A

##### Varadelegert

Nils Olav Årdal Lindebergåsen 23 B

#### Valgkomiteen

Bjørn-Olav Gulbrandsen Lindebergåsen 23 A  
Arben Duraku Lindebergåsen 31 A

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret har kontor i Lindebergåsen 31, den gamle frisørsalongen.

Styret kan kontaktes på e-post [reistad@styrerommet.no](mailto:reistad@styrerommet.no)

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

#### Grøntutvalg

Katrine Wiggen Kamstrup, Marianne Samuelsen, Henriette Givskud og Batool Tufail.

#### Generelle opplysninger om Reistad Borettslag

Borettslaget består av 162 andelsleiligheter.

Reistad Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951555649, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

115 67



Første innflytting skjedde i 1978. 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.

Reistad Borettslag har en ansatt.

### **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.

## **Styrets arbeid 2023/24**

I perioden fra forrige generalforsamling har det vært avholdt 11 styremøter, budsjettmøte og regnskapsmøte.

Det har dessverre også vært nødvendig å avholde møte med OBOS Prosjekt as, Nortekk as og jurist fra adv. Dalan. Taket som ble tekking om i perioden 2021-22 har vist seg å være utilstrekkelig mht. avrenning. Dette har medført at noen andelseiere er påført vannskader i sine leiligheter. Til dere vil styret komme med en uforbeholden unnskyldning. Vi stolte på såkalte "eksperter" og føler oss lurt. I skrivende stund er det etablert flere sluk og vi jobber mot en fullverdig løsning.

Av andre saker styret har jobbet med kan nevnes nytt åpningsystem i garasjene, dette fordi systemet vi hadde var utdatert. Nytt låssystem i inngangspartier med brikker er bestilt.

Det er få naboklager og Reistad borettslag fremstår som et attraktivt sted å bo. Dette gjenspeiler seg også i salgstid og eiendomspriser.

Vi berømmer grønt utvalget for den fine jobben de har gjort gjennom 3 sesonger.

Vår eminente vaktmester må vi også få skryte av. Han sørger for at borettslaget er i topp stand.

Av fremtidige planer, kan vi nevne at oppgangene vil bli påbegynt oppussing etter som økonomien tillater der.

Vi har startet med radonmåling. Info om resultater her vil komme på Vibbo.

Vi ble nødt til å øke leien med 4 % fra januar. Dette dekker ikke prisstigningen, og fordrer at vi er forsiktige med nyanskaffelser. Styret ønsker ikke å legge sten til byrden for de som sliter med store boliglån.

Renten har siste året øket fra 2,75 i januar til 4,5 i desember 2023. Dette utgjør ca. kr 700 000, - for borettslaget på årsbasis.



## **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.

### **Resultat**

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

### **Disponible midler**

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### **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 Reistad Borettslag.

### **Lån**

Reistad Borettslag har lån i Obos banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### **Forretningsførerhonorar og medlemskontingent**

Honoraret er justert iht. avtale. 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 4 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

Ellers vises det til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Reistad Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Reistad 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](http://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 avviklet.

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

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

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

Oslo, 19. mars 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## 441 REISTAD BORETTSLAG

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>615 516</b>	<b>2 860 173</b>	<b>615 516</b>	<b>3 048 604</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 575 464	-4 714 594	1 153 800	1 224 000
Tilbakeføring av avskrivning	15 26 239	249 678	230 000	200 000
Tillegg for nye langsiktige lån	16 1 500 000	40 256 220	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -665 360	-38 035 332	-97 000	-608 000
Innsk. øremerk. bankkto	-3 255	-628	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>2 433 088</b>	<b>-2 244 656</b>	<b>1 286 800</b>	<b>816 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>3 048 604</b>	<b>615 516</b>	<b>1 902 316</b>	<b>3 864 604</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	4 066 796	1 466 896		
Kortsiktig gjeld	-1 018 192	-851 380		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>3 048 604</b>	<b>615 516</b>		



## 441 REISTAD BORETTSLAG

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	12 511 838	12 059 752	12 568 000	13 129 000
Andre inntekter	3	386 390	91 264	10 000	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>12 898 228</b>	<b>12 151 016</b>	<b>12 578 000</b>	<b>13 129 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-1 001 658	-851 496	-858 000	-1 064 000
Styrehonorar	5	-220 000	-185 000	-220 000	-155 000
Avskrivninger	15	-26 239	-249 678	-230 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-12 125	-11 375	-12 000	-12 000
Andre honorarer		-32 000	-30 000	-40 000	-45 000
Forretningsførerhonorar		-186 510	-178 995	-185 000	-196 000
Konsulenthonorar	7	-78 932	-12 594	-10 000	-15 000
Kontingenter		-32 200	-32 200	-32 200	-32 000
Drift og vedlikehold	8	-2 501 917	-8 942 510	-2 010 000	-2 060 000
Forsikringer		-537 664	-446 794	-535 000	-575 000
Kommunale avgifter	9	-1 964 690	-1 642 093	-1 969 000	-2 293 000
Energi/fyring		-1 347 906	-1 625 549	-1 700 000	-1 300 000
TV-anlegg/bredbånd		-656 564	-662 577	-665 000	-740 000
Andre driftskostnader	10	-883 230	-952 738	-800 000	-900 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-9 481 635</b>	<b>-15 823 598</b>	<b>-9 266 200</b>	<b>-9 587 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>3 416 593</b>	<b>-3 672 582</b>	<b>3 311 800</b>	<b>3 542 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	36 257	4 712	0	0
Finanskostnader	12	-1 877 386	-1 046 724	-2 158 000	-2 318 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 841 129</b>	<b>-1 042 012</b>	<b>-2 158 000</b>	<b>-2 318 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 575 464</b>	<b>-4 714 594</b>	<b>1 153 800</b>	<b>1 224 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 575 464			



## 441 REISTAD BORETTSLAG

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	65 064 603	65 064 603
Tomt		901 539	901 539
Andre varige driftsmidler	15	123 563	149 802
Miljøbankkonto, øremerket		174 303	101 574
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>66 264 008</b>	<b>66 217 518</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		181 393	199 695
Driftskonto OBOS-banken		2 331 996	731 708
Skattetrekkskonto OBOS-banken		26 431	32 793
Sparekonto OBOS-banken		1 526 976	502 700
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 066 796</b>	<b>1 466 896</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>70 330 804</b>	<b>67 684 415</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 161 * 100		16 100	16 100
Opptjent egenkapital		17 762 031	16 186 567
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>17 778 131</b>	<b>16 202 667</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	40 670 461	39 835 821
Borettsinnskudd	17	10 693 600	10 693 600
Avsetning bomiljøtiltak	18	170 420	100 946
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>51 534 481</b>	<b>50 630 367</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		408 038	221 040
Skyldige offentlige avgifter	19	56 086	64 391
Påløpte renter		195 987	8 294
Påløpte avdrag		51 758	0
Påløpte kostnader		224 442	487 123
Annen kortsiktig gjeld	20	81 881	70 532
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 018 192</b>	<b>851 380</b>



<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>70 330 804</b>	<b>67 684 415</b>
Pantstillelse	21	58 395 000	68 973 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.02.2024,

**STYRET I REISTAD BORETTSLAG**

Annette Strømsborg Johnsen/s/	Nils Olav Årdal/s/	Farrukh Ahmed/s/
	Celina Wallin Romano/s/	Tom Bjørnerud/s/

**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	12 272 340
Parkeringsleie	178 000
Oppvarming	3 000
Forretningslokaler	175 632

**SUM INNKREVDE****FELLESKOSTNADER** **12 628 972****REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkeringsleie	-106 250
Forretningslokaler	-10 884

**SUM INNKREVDE****FELLESKOSTNADER** **12 511 838****NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Ei-bil	6 919
Nøkler, bombrikke, portåpner	1 140
Oppgjør skadesak	298 186
Utleie	15 700
Viderefakturerte fakturaer	64 445

**SUM ANDRE INNTEKTER****386 390****NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-652 595
Overtid	-29 743
Påløpte feriepenger	-81 881
Fri bil, tlf etc.	-6 848
Naturalytelser speilkonto	6 848
Arbeidsgiveravgift	-148 913
Pensjonskostnader innskudd	-17 267
AFP-pensjon	-15 761
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-740
Personalforsikring	-6 847
Bedriftshelsetjeneste	-3 350
Arbeidsklær	-42 104
Andre personalkostnader	-2 456

**SUM PERSONALKOSTNADER****-1 001 658**

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 220 000



Det er utbetalt kr 32 000 til

Grøntutvalget.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 487, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 125

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

Juridisk bistand	-5 781
OBOS Prosjekt AS	-47 171
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 105
Andre konsulentonorarer	-16 875
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-78 932</b>

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

Prosjektledelse - OBOS Prosjekt AS	-68 256
Advokathonorar - Dalan	
Advokatfirma DA	-66 500
Hovedentreprenør I - Steinbakken	
Entreprenør AS	-115 222
Hovedentreprenør II - Nortekk AS	-105 158
Malerarbeid	-364 375
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE</b>	
<b>VEDLIKEHOLD</b>	<b>-719 511</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-559 345
Drift/vedlikehold VVS	-347 214
Drift/vedlikehold elektro	-277 192
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-258 080
Drift/vedlikehold heisanlegg	-142 277
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-12 838
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-91 155
Erstatning v/vannskader	-64 305
Egenandel forsikring	-30 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 501 917</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 342 835
Renovasjonsavgift	-621 855
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 964 690</b>

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-24 502
Diverse leiekostnader/leasing	-40 608
Verktøy og redskaper	-6 316
Driftsmateriell	-51 054
Lyspærer og sikringer	-23 569
Vakthold	-45 221
Renhold ved firmaer	-332 654
Andre fremmede tjenester	-23 306
Trykksaker	-1 706
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 487
Andre kontorkostnader	-9 872
Telefon/bredbånd	-10 597
Telefon, annet	-13 875
Drivstoff biler, maskiner osv.	-44 239
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-142 833
Forsikringer/avgifter biler	-91 875
Gaver	-710
Bank- og kortgebyr	-3 012
Velferdskostnader	-10 795
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-883 230</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 655
Renter av sparekonto i OBOS-banken	27 531
Andre renteinntekter	1 071
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>36 257</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 877 386
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 877 386</b>

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

Kostpris/Bokf.verdi 19...	38 819 382
Tilgang 2001	21 393 865
Tilgang 2008	575 961
Tilgang 2009	938 040
Tilgang 2011	1 060 712
Tilgang 2012	890 142
Tilgang 2015	1 386 501
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>65 064 603</b>

Tomten ble kjøpt i 1986



Gnr.115/bnr.67

Tjenesteilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. X.

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

**NOTE: 14****REHABILITERING**

Celsius Kulde AS	342 211
OBOS Prosjekt AS- Taktekking	643 010
A. Furulund Asfalt AS	667 228
Dalan Advokatfirma DA	66 500
Steinbakken entreprenør AS - rehabilitering terrasser + asfaltering	1 060 022
Nortekk AS- Rehabilitering tak	12 413 764
DVS entreprenør- utskifting vinduer og dører	3 849 176
Malermester Kjell Pedersen AS	1 062 907
Balco AB - rehabilitering tak over terrasser	2 875 000
<b>SUM KOSTNADER REHABILITERING</b>	<b>22 979 818</b>
Kostnadsføring prosjekt 2020	-8 540 812
Kostnadsføring prosjekt 2021	-7 972 428
Kostnadsføring prosjekt 2022	-5 747 067
Kostnadsføring prosjekt 2023	-719 511
<b>SUM REHABILITERING</b>	<b>0</b>

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiekost for traktor		
Kostpris	45 000	
Avskrevet tidligere	-44 999	1
Feieutstyr		
Tilgang 2016	81 250	
Avskrevet tidligere	-76 413	
Avskrevet i år	-4 836	1
Gressklipper nr. 2		
Tilgang 2020	56 250	
Avskrevet tidligere	-26 250	
Avskrevet i år	-11 250	18 750
Gressklipper nr. 3		
Tilgang 2005	98 750	
Avskrevet tidligere	-98 749	1
Spreder		



	15	Reistad Borettslag
Tilgang 1994	21 960	
Avskrevet tidligere	-21 959	1
Steamvasker		
Kostpris	36 250	
Avskrevet tidligere	-36 249	1
Utstyr til traktor		
Tilgang 2018	31 250	
Avskrevet tidligere	-21 948	
Avskrevet i år	-4 464	4 838
Wille 455B med utstyr		
Tilgang 2015	1 400 000	
Avskrevet tidligere	-1 416 667	
Korrigert i år	16 666	1
WILLE VANNTANK		
Tilgang 2018	72 500	
Avskrevet tidligere	-46 175	
Avskrevet i år	-10 357	15 968
Peugeot varebil		
Tilgang 2013	45 000	
Avskrevet tidligere	-44 999	1
Peugeot varebil el-bil		
Tilgang 2021	120 000	
Avskrevet tidligere	-24 000	
Avskrevet i år	-12 000	84 000
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>123 563</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-26 239</b>

## NOTE: 16

### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,49 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022

-40 256 220

Økning i år

-1 500 000

Nedbetalt tidligere

420 399

Nedbetalt i år

665 360

-40 670 461

### **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-40 670 461**

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1977	-10 470 500
Tilført 2006	-68 900
Tilført 2008	-38 900
Tilført 2009	-38 900
Tilført 2011	-38 900
Tilført 2012	-37 500
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-10 693 600</b>

**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-170 420
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-170 420</b>

**NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-26 431
Skyldig arbeidsgiveravgift	-29 655
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-56 086</b>

**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-81 881
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-81 881</b>

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	10 693 600
Pantelån	40 670 461
Påløpte avdrag	51 758
<b>TOTALT</b>	<b>51 415 819</b>

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

Bygninger	65 064 603
Tomt	901 539
<b>TOTALT</b>	<b>65 966 142</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Vaktmester

Vaktmester Jan Erik Kristiansen ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse: Lindebergåsen 27. Vaktmester kan kontaktes på telefon 951 04 899 eller på e-post: je-vaktm@online.no Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid. Styret vil også i år fremheve og takke for det gode samarbeidet med vaktmester Jan Erik Kristiansen. Vi er godt fornøyde med det arbeidet han til enhver tid utfører for borettslaget.

### Nøkler/skilt

Nøkler og skilt kan bestilles hos vaktmester. Styret minner om at det ikke er anledning til å klitre på andre skilter på postkassene.

### Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. De som ønsker plass, kan ta kontakt med vaktmester.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1377336. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### 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.

### 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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



Tom side



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 22.04.24

Selskapsnummer: 441 Selskapsnavn: Reistad 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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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