



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 124 485
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: REIDAHAUEN BURETTSLAG
Forretningsadresse: 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: Kristin Weibust
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2024

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, 25.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREKNESKAP			
Inntekter			
Anna driftsinntekt		835 284	768 120
Sum inntekter		835 284	768 120
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	39 935
Annan driftskostnad		509 929	331 949
Sum kostnader		544 159	371 884
Driftsresultat		291 125	396 236
Finansinntekter og finanskostnader			
Anna renteinntekt		2 348	642
Sum finansinntekter		2 348	642
Annan finanskostnad		120 090	123 597
Sum finanskostnader		120 090	123 597
Netto finans		-117 742	-122 955
Resultat før skattekostnad		173 383	273 281
Årsresultat		173 383	273 281
Totalresultat		173 383	273 281
Overføringer og disponeringar			
Overføring til/frå annan egenkapital		173 383	273 281
Sum overføringer og disponeringar		173 383	273 281



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIGEDELAR			
Anleggsmiddel			
Immaterielle egedelar			
Sum immaterielle egedelar		0	0
Varige driftsmiddel			
Tomter, bygningar og annan fast eigedom		10 382 108	10 382 108
Sum varige driftsmiddel		10 382 108	10 382 108
Finansielle anleggsmiddel			
Sum finansielle anleggsmiddel		0	0
Sum anleggsmiddel		10 382 108	10 382 108
Omløpsmiddel			
Varer			
Sum varer		0	0
Krav			
Kundekrav		1 145	
Andre krav		5 408	7 731
Sum krav		6 554	7 731
Investeringar			
Sum investeringar		0	0
Bankinnskot, kontantar og liknande			
Bankinnskot, kontantar og liknande		277 339	334 510
Sum bankinnskot, kontantar og liknande		277 339	334 510
Sum omløpsmiddel		283 893	342 241
SUM EIGEDELAR		10 666 001	10 724 349

BALANSE - EIGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Eigenkapital			
Innskoten eigenkapital			
Annan innskoten eigenkapital		30 000	30 000
Sum innskoten eigenkapital		30 000	30 000
Opptent eigenkapital			
Annan eigenkapital		1 025 082	851 699
Sum opptent eigenkapital		1 025 082	851 699
Sum eigenkapital		1 055 082	881 699
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetjingar for plikter		0	0
Anna langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjonar		7 254 203	7 474 938
Øvrig langsiktig gjeld		2 299 303	2 299 303
Sum anna langsiktig gjeld		9 553 506	9 774 241
Sum langsiktig gjeld		9 553 506	9 774 241
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjonar		28 570	28 386
Leverandørgjeld		28 808	40 023
Anna kortsiktig gjeld		35	
Sum kortsiktig gjeld		57 412	68 409
Sum gjeld		9 610 918	9 842 650
SUM EIGENKAPITAL OG GJELD		10 666 000	10 724 349



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 659866

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 124 485
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: REIDAHAUEN BURETTSLAG
Forretningsadresse: 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: Kristin Weibust
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2024

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, 23.07.2024



Organisasjonsnr: 922 124 485
REIDAHAUEN BURETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREKNESKAP			
Inntekter			
Anna driftsinntekt		835 284	768 120
Sum inntekter		835 284	768 120
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	39 935
Annan driftskostnad		509 929	331 949
Sum kostnader		544 159	371 884
Driftsresultat		291 125	396 236
Finansinntekter og finanskostnader			
Anna renteinntekt		2 348	642
Sum finansinntekter		2 348	642
Annan finanskostnad		120 090	123 597
Sum finanskostnader		120 090	123 597
Netto finans		-117 742	-122 955
Resultat før skattekostnad		173 383	273 281
Årsresultat		173 383	273 281
Totalresultat		173 383	273 281
Overføringer og disponeringar			
Overføring til/frå annan eigenkapital		173 383	273 281
Sum overføringer og disponeringar		173 383	273 281



Organisasjonsnr: 922 124 485
REIDAHAUEN BURETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIGEDELAR			
Anleggsmiddel			
Immaterielle egedelar			
Sum immaterielle egedelar		0	0
Varige driftsmiddel			
Tomter, bygninger og annan fast egedom			
Sum varige driftsmiddel		10 382 108	10 382 108
Finansielle anleggsmiddel			
Sum finansielle anleggsmiddel		0	0
Sum anleggsmiddel		10 382 108	10 382 108
Omløpsmiddel			
Varer			
Sum varer		0	0
Krav			
Kundekrav		1 145	
Andre krav		5 408	7 731
Sum krav		6 554	7 731
Investeringar			
Sum investeringar		0	0
Bankinnskot, kontantar og liknande			
Bankinnskot, kontantar og liknande			
Sum bankinnskot, kontantar og liknande		277 339	334 510
Sum omløpsmiddel		283 893	342 241
SUM EIGEDELAR		10 666 001	10 724 349
BALANSE - EIGENKAPITAL OG GJELD			
Eigenkapital			
Innskoten eigenkapital			
Annan innskoten eigenkapital			
Sum innskoten eigenkapital		30 000	30 000



Opptent egenkapital		
Annan egenkapital	1 025 082	851 699
Sum opptent egenkapital	1 025 082	851 699
Sum egenkapital	1 055 082	881 699
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetjingar for plikter	0	0
Anna langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjonar	7 254 203	7 474 938
Øvrig langsiktig gjeld	2 299 303	2 299 303
Sum anna langsiktig gjeld	9 553 506	9 774 241
Sum langsiktig gjeld	9 553 506	9 774 241
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjonar	28 570	28 386
Leverandørgjeld	28 808	40 023
Anna kortsiktig gjeld	35	
Sum kortsiktig gjeld	57 412	68 409
Sum gjeld	9 610 918	9 842 650
SUM EIGENKAPITAL OG GJELD	10 666 000	10 724 349



Organisasjonsnr: 922 124 485
REIDAHAUEN BURETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
Er det usikkerheit om vidare drift?: Nei

Note

Tal på årsverk i rekneskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmiddel Immaterielle eigned.

Konsernrekneskap

Morselskapet sitt namn

Forretningskontor for morselskapet

Grunn til at dotterselskap ikkje er tatt med i konsolideringa

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

Krav

Samla beløp - tilknytt selskap Årets Fjorårets

Samla beløp - føretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samla beløp - føretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samla beløp - felles kontrollert verksemd Årets Fjorårets

Pantstillingar Beløp

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



Note

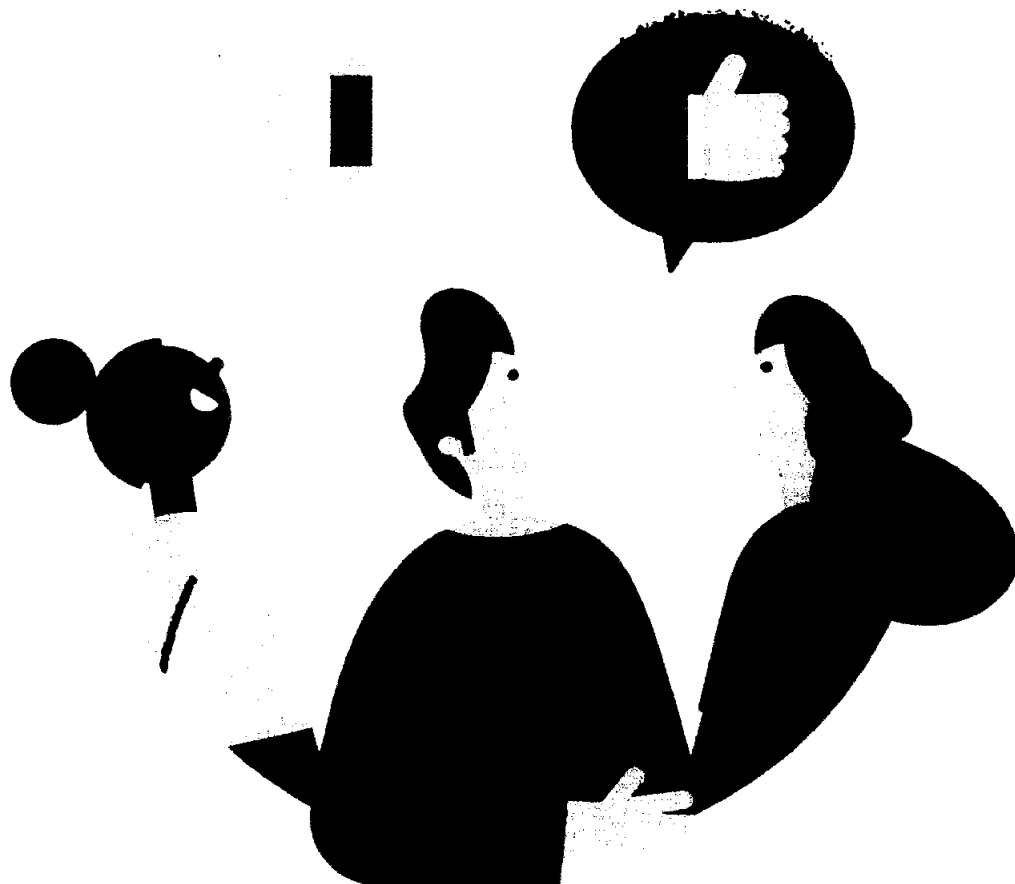
Lån og sikkerhetsstilling til medlem

Er det gitt lån eller sikkerhetsstilling til leiande personar: Nei

Opplysingar om:

Medlem av:

Meir om lån og sikkerhetsstilling



Årsmøte 2024

3074 Reidahauen Burettslag





Innkalling til generalforsamling i Reidahauen Burettslag

Det blir generalforsamling i Reidahauen Burettslag, mandag 17. juni kl. 19.00 på Hove.

Innkallinga inneheld årsrapport, årsrekneskap og revisjonsberetning for 2023.

Kven kan delta?

- Alle andelseierne har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, eventuell forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede på generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.
- **Stad kommune har rett til å vere til stede og uttale seg, ref. vedtektene § 9-5.**

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



3074 Reidahauen Burettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



Ordinær generalforsamling i Reidahauen Burettslag

Mandag 17. juni 2024 kl. 19.00 på Hove

Saker til behandling:

1. Konstituering

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

2. Årsrapport og rekneskapen for 2023

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

3. Innkome forslag

- A. Ingen innmelde saker frå andelseigarane
- B. Ingen innmelde saker frå styret
- C. Informasjon om bada, foreslått av styret

4. Val av tillitsvalde

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

5. Godtgjering til styret

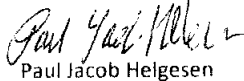
- A. Honorar til styreleiar


6. Opplesing og godkjenning av protokoll

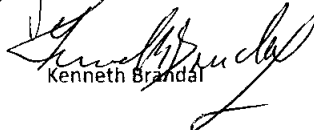
Selje, 27. mai 2024

I styret for Reidahauen Burettslag


Sissel-Ann Kjølde


Paul Jacob Helgesen


Marita Aarsheim Wold


Kenneth Brandal


Tore Nyhammer-Taklo

Protokollen blir sendt ut til e-postadressa andelseigarane er registrerte med i OBOS.



Kommentarar til saklista

Sak 2 - Årsrapport og rekneskapen for 2023

Henta frå styrebehandlinga:

Viser til vedlagde årsrekneskap og årsrapport.

Refunderte utlegg til styreleiar: 5.924. Der var utlegg som ikkje kom med på 2023.

Årsrekneskap motteke 15.05.2024 (Tidlegare år: 09.03.2022, 03.05.2022, 27.05.2021 og 27.03.2020).

Kommentarar fra revisor: Ingen.

Vedtak: Årsrekneskapen og årsrapporten vart godkjend av styret og tilrådd godkjent på generalforsamlinga.

Vedlegg: Budsjett for 2024

Sak 3 – Innkømne forslag

Henta frå styrebehandlinga:

Det er ingen innmelde saker frå andelseigarane/verje/pårørande.

Styret har ikkje saker til generalforsamlinga.

Vedtak: Det er ikkje meldt inn saker frå andelseigarane. Styret har ikkje saker til generalforsamlinga. Men vii orientere om bada. Teke til vitande.

Sak 4 – Val av tillitsvalde

Henta frå styrebehandlinga:

Desse står på val: 2 styremedlemmar og 3 varamedlemmar.

Kenneth Brandal og Tore Nyhammer Taklo har sagt ja til gjenval som styremedlemmar - 2 år. Gunn Helgesen, Steinar Wold og Randi Kjøde har sagt ja til gjenval som varamedlemmar - 1 år. Valnemda har tilrådd gjenval.

Vedtak: Styret tilrår gjenval av Kenneth Brandal og Tore Nyhammer Taklo som styremedlemmar - 2 år, Gunn Helgesen, Steinar Wold og Randi Kjøde som varamedlemmar - 1 år. Samrøystes vedteke.

Sak 5 – Godtgjering til styreleiar

Henta frå styrebehandlinga:

Styreleiar ber om godtgjering på kr. 45.000 for styrearbeid i 2023.

Tidsbruk er 230 t. Minstelønn faglærte frå 05/2023 er kr. 238/ t.

Ekstraordinært arbeid i 2023: Vasskaden på bad 5 frå 10/2022, forhandlingar med Stad/Allbygg, sjekk av øvrige bad, dialog med advokat, bistå med dokumentasjon, oppdatere styret mm. Viser til timelister for 2023.

Vedtak: Styret tilrår til generalforsamlinga eit honorar til styreleiar på kr. 45.000. Samrøystes vedteke.

Vedlegg: OBOS sin guide til styrehonorar frå 2020.



Vedlegg: Budsjett, vedteke i styret 02 2024

Budsjett for Reidahauen burettslag 2024

	Januar	Februar	Mars	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Desember	Sum
Inntekter													
Felleskostn	26 520	26 520	26 520	26 520	26 520	26 520	26 520	26 520	26 520	26 520	26 520	26 520	318 240
Fellesgjeld	29 510	29 510	29 510	29 510	29 510	29 510	29 510	29 510	29 510	29 510	29 510	29 510	354 120
Stad.komm	8 936	8 936	8 936	8 936	8 936	8 936	8 936	8 936	8 936	8 936	8 936	8 936	107 232
17 fellesutg	3 072	3 072	3 072	3 072	3 072	3 072	3 072	3 072	3 072	3 072	3 072	3 072	36 864
Sum innt.	64 966	64 966	64 966	64 966	64 966	64 966	68 038	68 038	68 038	68 038	68 038	68 038	816 456
Utgifter													
Fellesgjeld	28 387	28 387	28 387	28 387	28 387	28 387	28 387	28 387	28 387	28 387	28 387	28 387	340 644
Alernsentr	5 000												5 000
Alernab	4 300												4 300
Strøm felle	4 300	4 100	3 600	3 000	2 500	1 700	1 700	1 500	2 000	2 500	3 000	3 500	39 300
Internett	12 500			12 500			12 500			12 500			50 000
Valn, avlep		14 700			14 700			14 700			14 700		58 800
Etged skatt		3 300			3 300			3 300			3 300		13 200
Flenovasjon		16 100						16 100					32 200
Fors. bygg	9 900			9 900				9 900		9 900			39 600
Fors. innbo						1 700							1 700
Flerneskap	32 800												32 800
DIRJS, adm	3 500												3 500
Revisjon												6 900	6 900
Div. utg.*												30 000	30 000
Prosjekt*													0
Erverving				4 800									4 800
Vegetikker*										1 500			1 500
Koaling					1 700								1 700
Kantslutt									3 700				3 700
Fest vask	8 800											8 000	16 800
Ekstravask*								4 900					4 900
Ved*	6 000												6 000
Slurehon							45 000						45 000
Arb. avg							6 345						6 345
Arsk LPS*				0									0
Arsk. vent		10 400											10 400
Arsk. sprink											11 800		11 800
Arsk. br.		10 000											10 000
Arsk. el									10 000				10 000
Arsk. sløkke										4 300			4 300
Sum utg.	115 487	86 987	31 887	58 587	48 887	31 787	103 832	52 787	59 587	59 087	61 187	76 787	788 589
Resultat	-50 521	-22 021	33 079	6 379	16 079	33 179	-35 794	15 251	8 451	8 951	6 851	-8 749	27 867

Vedlegg: Hva tjener styrene, henta frå OBOS sitt infoblad 2020

Guide

Velkommen til GUIDE «aksjonen»

Dette er en guide til de ulike aksjonene som er på plass i OBOS. Du finner informasjon om hvordan du kan delta, og hvilke regler som gjelder. Guide er en del av OBOS sitt infoblad, og er tilgjengelig på www.obos.no/guide.

• HONORAR

Hva tjener styrene?

Av Henrik Sørlie

TEKST: HENRIK SØRLIE

Til tross for regnskapskonsulentenes råd om å kuttet ned på utbetalingene til styremedlemmene, har boligsektoren fortsatt å betale høye honorarer til sine styremedlemmer. Dette er et problem som har vært på plass i mange år, og som har vært diskutert i mange år. I perioden 2017-2019 økte styrehonorarene med ti prosent i snitt for de 3300 boligselskapene. Det er det dobbelte av konsumprisindeksen (KPI).

Honorarene har i perioden økt med elektriske priser, og dette er et problem for boligsektoren. Dette er et problem som har vært diskutert i mange år, og som har vært diskutert i mange år. Dette er et problem som har vært diskutert i mange år, og som har vært diskutert i mange år.

Hun legger til at det er viktig å huske på at styrehonorar må vedtas på årsmøtet. Utbetalt honorar skal lønnsinnberettes, og det må betales arbeidsgiveravgift. Det betales ikke feriepenger.

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

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

Antall boliger:	Gjennomsnittlig styrehonorar
5-30	30.500 kr
31-80	84.500 kr
81-250	192.500 kr
251 +	385.000 kr



Styrets årsrapport for 2023

1. Tillitsvalde

Sidan førre ordinære generalforsamling har styret i burettslaget vore slik:

Styreleiar:	Sissel-Ann Kjøde
Styremedlem:	Paul Jacob Helgesen
Styremedlem:	Marita Aarsheim Wold
Styremedlem:	Tore Nyhammer Taklo
Styremedlem:	Kenneth Brandal
Varamedlem:	Gunn Helgesen
Varamedlem:	Steinar Wold
Varamedlem:	Randi Kjøde

2. Generelle opplysningar om burettslaget

Burettslaget er registrert i Føretaksregisteret med organisasjonsnummer 922 124 485. Eigedommen har g.nr./b.nr. 59/56 og ligg i Selje, Stad kommune. Burettslaget har 6 andelseileigheiter som vart selde i juni 2020. Burettslaget har ingen tilsette.

Styreleiar kan kontaktast på telefon 48107452 eller e-post sa-kjode@online.no.

3. Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Aurorisert rekneskapsfører er Miglena Todorova. Revisjonen er utført av PWC i tråd med inngått avtale.

4. Forsikringar

Bygget er fullverdi forsikra i Tryg gjennom OBOS med avtalenummer 7256474, som dekker bygningane og fellesareal, med veggfast utstyr. Ved skade skal andelseigar sørge for å begrense skaden. Skade skal meldast til OBOS forsikring, tlf. 22868398 eller e-post forsikring@obos.no. Andelseigar kan bli belasta heile eller deler av eigenandelen dersom forholdet er innanfor andelseigars ansvar.

Innbo på fellesområdet er forsikra i Gjensidige med forsikringsnummer 88809842, forsikringssum kr. 217.000,- med eigenandel bedrift kr. 10.000,- som ligg fast.

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



5. Brannsikringsutstyr

Bygget har branddetektorar og oppkopling til 110-sentralen. Bygget har sprinkelanlegg, brannslangar, skumapparat og brannteppe, samt ledelys og nødlys. Komplette liste over utstyr og plassering finnast i alarmplanen som vart sendt ut til andelseigarane/verje/pårørande ved førre revisjon. Styret finn alarmplanen i fil-arkivet i styrerommet.no.

6. Styret sitt arbeid i 2023

Det har vore seks styremøte, fire ordinære og to ekstra, samt ordinær generalforsamling på Hove. Sjå oversyn over møta og sakene under.

Styremøte på Teams 13.02.2023

1. Godkjenning av sakliste og innkalling
2. Budsjet 2023
3. Vårdugnad
4. Oppbevaring av sykklar i fellesgangane
5. Julelys ute
6. Informasjon

Styremøte på Teams 11.05.2023

1. Godkjenning av sakliste og innkalling
2. Vasskade på bad i hus 5, oppdatering

Styremøte på Teams 22.05.2023

1. Godkjenning av sakliste og innkalling
2. Årsrekneskap 2022
3. Årsrapport 2022
4. Val av tillitsvalde
5. Godtgjering til styreleiar
6. Innkomne saker til generalforsamlinga
7. Endring av vedtektene: § 9-8 Vedtak på generalforsamlinga, punkt 3
8. Trakassering av styreleiar (utsett)
9. Vasskade hus 5

Generalforsamling på Hove 12.06.2023

1. Konstituering
2. Årsrapport og rekneskap for 2022
3. Val av tillitsvalde, to styremedlemmar 2 år, tre vara 1 år
4. Godtgjering til styret/ honorar til styreleiar
5. Innkomne forslag
 - D. Ingen innmelde saker frå andelseigarane
 - E. Vedtektsendring, § 9-8 punkt 3, foreslått av styret
6. Opplesing og godkjenning av protokoll



Styremøte på Hove 18.09.2023

1. Godkjenning av sakliste og innkalling
2. Økonomirapport 31.08.2023
3. Haustdugnad
4. Trakassering av styreleiar
5. Vasskade bad, informasjon
6. Dørpumpe til personaldør, informasjon
7. Intervall for el-kontroll
8. Takst på øvrige bad

Styremøte på Hove 30.10.2023

1. Godkjenning av sakliste og innkalling
2. Vasskade bada

Styremøte på Teams 14.11.2023

1. Godkjenning av sakliste og innkalling
2. Årshjul for 2024
3. Rapport frå årstilsyna 2023
4. Auke i felleskostnadane
5. Status i saka om bada, informasjon

Styrommet.no vart teke i bruk til styremøte våren 2021. Styret finn tidlegare styremøte i fil-arkivet på Styrommet.no.

1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100.

7 . Helse, miljø og sikkerheit

Brannsikkerheit

Burettslag er ei *verksemd*, og må derfor rette seg etter Brann og eksplosjonsvernlova og Internkontrollforskrifta. Vi er pålagde å gjennomføre internkontrollar for å planlegge, organisere, utføre, vedlikehalde og dokumentere forhold knytt til helse, miljø og sikkerheit, samt vurdere risiko, som er styrets ansvar.

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

Alarmplan

Det er utarbeida alarmplan med handlingsplan ved brann (branninstruks), oversyn over brannsikringsutstyr og lokalisering, risikovurdering og brannførebyggande tiltak, samt handlingsplan ved ulykker.

Internkontroll

Det er utarbeida plan og etablert rutinar for eigenkontroll knytt til brannsikkerheit etter anbefalingar frå Flo Brannsikring. Styreleiar gjer månadskontrollane. Teknisk gruppe, Sissel-Ann Kjøde, Per Helge Helgesen og Steinar Wold har teke dei utvida kontrollane.

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

Eksterne årstilsyn

Heimel for tilsyn med brannsikkerheitsutstyret er forklart over. Lista under viser kva vi treng av tilsyn og kva firma som gjer tilsyna. Tilsyn på el-anlegg blir gjort annakvart år, øvrige tilsyn er kvart år.

- Ventilasjonsanlegg, Isovent
- Sprinkelanlegg, Husevåg Rør/VVS partner
- Branntavle/alarmsystem, Ulvesund elektro/ Sætren Installasjon
- El-anlegg, Ulvesund elektro
- Håndsløkkeutstyr, Sentronik
- UPS, UPS Norge, ikkje krav om årleg tilsyn

Avvik

Det blir ført logg over avvik og iverksett tilbake for å lukke avvik, styret blir oppdaterte jevnleg. Eksempel på avvik kan vere ledelys som treng tilsyn.

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



Helse/sikkerheit

Vi må alle tenke sikkerheit i kvardagen, og forslag til forbetringar må meldast til styreleiar. Styreleiar har jevnleg kontakt med Stad kommune og personalet og får innspel frå dei.

Teknisk gruppe har tilsyn med bygget innvendig og utvendig i tråd med anbefalingar frå Allbygg, Husevåg Rør og Vest Elektro frå overtakinga. Sikkerheit, avvik, vedlikehald mm. blir diskutert og formidla til styret.

Det er gjennomført fleire tiltak knytt til sikkerheit på uteområdet.

Tiltak som har blitt gjort

- Sette opp gjerdet på berget mot sør, fallsikring, utført hausten 2023 av Riksbygg
- Astrour på garasjelysa, for å sikre lys på nedre parkeringsplass
- Gjerde på kanten over beddet ved garasjen, for å hindre fall ved vindusvask
- Lys på fasaden mot nord, for oversikt/trygghet
- Lys i hjørnet ved vest-gangen, for oversikt/trygghet

Ønska tiltak, som vi må leige til

- Male kantlinjer for å hindre at nokon går utfor asfaltkanten i mørket
- Lys langs vegen inn til burettslaget
- Kantsikring bak garasjen
- Kantsikring framfor hus 6

Arbeidsmiljø

Stad kommune har arbeidsgjevaransvar for personalet vårt, og såleis ansvar for å legge til rette for eit godt arbeidsmiljø. Som styre skal vi arbeide for at Reidahauen skal vere ein trygg og triveleg arbeidsplass for personalet vårt. Styret forventar også at alle pårørande bidrar til at Reidahauen skal vere ein god arbeidsplass for personalet vårt.



8. Kommentarer til årsrekneskapen for 2023

Styret meiner at årsrekneskapen gir eit rettvissande bilde av selskapet sine eigedelar og gjeld, finansielle stilling og resultat. Årets overskot blir foreslått overført til eigenkapital.

| Rekneskap | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|------------------------|------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Driftsinntekter | 835.284 | 768.120 | 768.120 | 692.162 | 318.755 |
| Driftskostnader | - 544.159 | - 371.884 | - 405.508 | - 300.672 | - 258.836 |
| Finansinnt/kostn. (ån) | - 117.742 | - 122.955 | - 126.993 | - 108.701 | - 91 |
| Årsresultat/overskot | 173.383 | 273.281 | 235.619 | 282.789 | 60.010 |

| Eigenkapital | |
|---------------------------|------------------|
| Innskot 2018 | 30.000 |
| Overskot 2019 | 60.010 |
| Overskot 2020 | 282.789 |
| Overskot 2021 | 235.619 |
| Overskot 2022 | 273.281 |
| Overskot 2023 | 173.383 |
| Eigenkapital 31.12 | 1.055.082 |

| Driftskonto i OBOS | |
|-------------------------|----------------|
| Saldo 31.12.2019 | 66.755 |
| Saldo 31.12.2020 | 197.018 |
| Saldo 31.12.2021 | 256.544 |
| Saldo 31.12.2022 | 334.510 |
| Saldo 31.12.2023 | 277.338 |

| Lån i Husbanken | |
|-----------------------|------------------|
| Lån 31.12.2019 | 8.083.000 |
| Lån 31.12.2020 | 7.905.521 |
| Lån 31.12.2021 | 7.709.706 |
| Lån 31.12.2022 | 7.474.938 |
| Lån 31.12.2023 | 7.254.303 |

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

Budsjett for 2024

Det er basert på fjorårstala og vart styrebehandla i starten av driftsåret. Det er ikkje budsjettert med investeringar, i påventa av avklaring om saka om bada og mva-kompensasjon.

Felleskostnadane var kr. 4.000 frå 2018 og ut 2022. Så auka til kr. 4250 for 2023, og til kr. 4420 frå 02/2024 (auke på 4 %).



9. Andre opplysningar

Endring i styret: Harald Kvame Hansen trakk seg frå styret 13.05.2023. Vara Gunn Helgesen rykte opp. Nytt styremedlem, Tore Nyhammer-Taklo, vart vald på ordinær generalforsamlinga 12.06.2023.

Bad i hus 5/øvrige bad: Viser til oppstått lekkasje på bad 5 i oktober 2022. Saka vart avslått av Tryg forsikring fordi dei konkluderte med handverkarfeil. Allbygg innrømme ansvar for berre eine veggen, og etter gjentekne forsøk på å løyse saka med Allbygg måtte burettslaget i oktober 2023 få bistand frå OBOS-advokatane.

Det vart i den forbindelse teke takst på alle bada, som viste fukt på to andre bad. Det vart levert krav til Stad/Allbygg med svarfrist i desember 2023, som vi fekk svar på i mai 2024. Det er tilbydd skifte av alle veggjar i hus 5 og etterfylling av fuger på øvrige bad. Ingen økonomiske krav er innfridd, saka er ikkje avslutta. Hus 5 har stått ubebudd sidan midten av januar 2023. Badeveggen vart riven i slutten av mars 2023, og har stått open sidan.

Burettslaget har fått innvilga dekking av utgifter til retts hjelp, via forsikringa vår i Tryg. Eigenandel for burettslaget er kr. 10.000 + 20 % av overskytande kostnader.

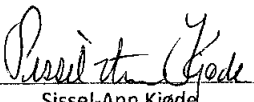
Mva-kompensasjon: Det er søkt for 2023, men vi har ikkje fått svar frå Skatteetaten enno. Skatteetaten har etterspurd ein god del dokumentasjon i saka i fleire omgangar, som har teke tid å innhente.

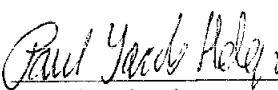
Dugnad: Det vart arrangert vårdugnad i april 2023, med kosting, spyling, luking, vindusvask mm. Haustdugnaden er teken vekk. Det blir innleige når noko skal gjerast, på grunn av lavt oppmøte på dugnadar.

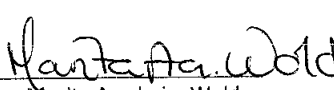
Førestående vedlikehald: Det må malast på slitte deler av terrasserekkverka og andre utsette område.

Selje, 27. mai 2024

I styret for Reidahauen Burettslag


Sissel-Ann Kjødø


Paul Jacob Helgesen


Marita Aarsheim Wold


Kenneth Brandal


Tore Nyhammer-Taklo



Til generalforsamlingen i Reidahauen Burettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Reidahauen Burettslag 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 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, 4. juni 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

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. | | 273 832 | 235 319 | 273 832 | 226 480 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 173 383 | 273 281 | 0 | 0 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 14 | -220 735 | -234 768 | 0 | -224 000 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | -47 352 | 38 513 | 0 | -224 000 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 226 480 | 273 832 | 273 832 | 2 480 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | | | |
| Omløpsmidler | | 283 892 | 342 241 | | |
| Kortsiktig gjeld | | -57 412 | -68 409 | | |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 226 480 | 273 832 | | |



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

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap
2023 | Regnskap
2022 - | Budsjett
2023 | Budsjett
2024 |
|------------------------------------|------|------------------|--------------------|------------------|------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 657 120 | 642 120 | 0 | 0 |
| Andre inntekter | 3 | 178 164 | 126 000 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 835 284 | 768 120 | 0 | 0 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -4 230 | -4 935 | 0 | 0 |
| Styrehonorar | 5 | -30 000 | -35 000 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 6 | -6 875 | -8 250 | 0 | 0 |
| Regnskapsførerhonorar | | -32 796 | -31 535 | 0 | 0 |
| Konsulenthonorar | 7 | -58 569 | -450 | 0 | 0 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -147 399 | -75 546 | 0 | 0 |
| Forsikringer | | -46 233 | -40 633 | 0 | 0 |
| Kommunale avgifter | 9 | -104 460 | -84 814 | 0 | 0 |
| Energi/fyring | | -25 314 | -26 179 | 0 | 0 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -52 752 | -49 728 | 0 | 0 |
| Andre driftskostnader | 10 | -35 531 | -14 815 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -544 159 | -371 884 | 0 | 0 |
| DRIFTSRESULTAT | | 291 125 | 396 236 | 0 | 0 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 2 348 | 642 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -120 090 | -123 597 | 0 | 0 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -117 742 | -122 955 | 0 | 0 |
| ÅRSRESULTAT | | 173 383 | 273 281 | 0 | 0 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 173 383 | 273 281 | | |



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

BALANSE

| | Note | 2023 | 2022 |
|--------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 13 | 9 528 360 | 9 528 360 |
| Tomt | | 853 748 | 853 748 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 10 382 108 | 10 382 108 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Kundefordringer | | 1 145 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 5 409 | 7 731 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 277 339 | 334 510 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 283 892 | 342 241 |
| SUM EIENDELER | | 10 666 000 | 10 724 349 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 6 * 5 000 | | 30 000 | 30 000 |
| Opptjent egenkapital | | 1 025 082 | 851 699 |
| SUM EGENKAPITAL | | 1 055 082 | 881 699 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 14 | 7 254 203 | 7 474 938 |
| Borettsinnskudd | 15 | 2 299 303 | 2 299 303 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 9 553 506 | 9 774 241 |



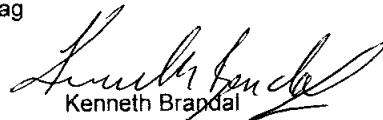
KORTSIKTIG GJELD

| | | | |
|----------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 35 | 0 |
| Leverandørgjeld | | 28 808 | 40 023 |
| Påløpte renter | | 10 107 | 10 360 |
| Påløpte avdrag | | 18 463 | 18 026 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 57 412 | 68 409 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 10 666 000 | 10 724 349 |
| Pantstillelse | 16 | 10 352 108 | 10 352 108 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Stad, 27.05.2024

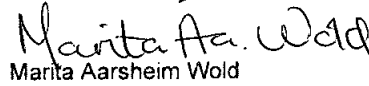
Styret i Reidahauen Burettslag


Sissel-Ann Kjode


Kenneth Brandal


Paul Jacob Helgesen


Tore Nyhammer-Taklo


Marita Aarsheim Wold

**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.

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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Lån/Renter | 354 120 |
| Felleskostnader | 303 000 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 657 120 |

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

| | |
|------------------------------|----------------|
| Økte felleskostnader | 3 000 |
| Felleskostnader Stad kommune | 175 164 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 178 164 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | -4 230 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -4 230 |

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



derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 30 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|----------------|
| Juridisk bistand | -55 469 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -3 100 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -58 569 |

Juridisk bistand

Borettslaget har klaget på mangler ved badene. Forhandlinger pågår med Stad kommune og entreprenøren angående utbedring. En mulig løsning kan være at ett bad får byttet plater på alle vegger, mens resten vil få ny fuging. Det er fremmet krav om økonomisk kompensasjon på Kr 150 000 for 6 bad, samt dekning av rettshjelpskostnader så langt i 2023.

Det er også bedt om kompensasjon for takstutgifter på 23 000 og andre undersøkelser på 20000 som ble registrert i 2023. Vi krever også dekning av husleie på 93 500 for det badet som må totalrenoveres. Kommunen har ennå ikke tatt stilling til dette kravet.

Saken er fortsatt ikke helt avklart. Utbygger vil dekke noen feil etter forhandlinger med Stad Kommune. Saken avhenger av om og hvor lang tid det vil ta før det kommer til enighet om den økonomiske kompensasjonen. Vi vet ikke hvor lang tid det vil ta før vi får avklart saken.

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -4 377 |
| Drift/vedlikehold VVS | -38 871 |
| Drift/vedlikehold elektro | -9 334 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -70 761 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -13 681 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -10 375 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -147 399 |

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

NOTE: 9

**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt | -13 041 |
| Vann- og avløpsavgift | -59 141 |
| Renovasjonsavgift | -32 278 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -104 460 |

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Driftsmateriell | -3 091 |
| Renhold ved firmaer | -14 881 |
| Gressklipping | -3 055 |
| Andre fremmede tjenester | -9 159 |
| Andre kontorkostnader | -2 286 |
| Bank- og kortgebyr | -2 160 |
| Velferdskostnader | -900 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -35 531 |

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 1 870 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 430 |
| Andre renteinntekter | 48 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 2 348 |

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Husbanken | -120 090 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -120 090 |

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 2019.

Gnr.259/bnr.56

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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**HUSBANKEN**

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.12.2040.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 1,63 %. Løpetiden er 30 år.

| | |
|---------------------|------------|
| Opprinnelig 2020 | -8 083 000 |
| Nedbetalt tidligere | 608 062 |
| Nedbetalt i år | 220 735 |

-7 254 203**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

-7 254 203**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

| | |
|------------------|------------|
| Opprinnelig 2019 | -3 054 698 |
| Saldo 1.1 | 755 395 |

SUM BORETTSINNSKUDD -2 299 303**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|-----------------|-----------|
| Borettsinnskudd | 2 299 303 |
| Pantelån | 7 254 203 |
| Påløpte avdrag | 18 463 |

TOTALT 9 571 969

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

| | |
|-----------|-----------|
| Bygninger | 9 528 360 |
| Tomt | 853 748 |

TOTALT 10 382 108



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7256474. 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.



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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