



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Frida Kvelle  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2024

### 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, 03.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 418 213	3 298 659
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 418 213</b>	<b>3 298 659</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		136 920	114 100
Annen driftskostnad		2 949 514	2 719 482
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 086 434</b>	<b>2 833 582</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>331 778</b>	<b>465 077</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 008	819
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 008</b>	<b>819</b>
Annen finanskostnad		2 435	8 067
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 435</b>	<b>8 067</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 573</b>	<b>-7 248</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>334 351</b>	<b>457 829</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>334 351</b>	<b>457 829</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>334 351</b>	<b>457 829</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		334 351	457 829
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>334 351</b>	<b>457 829</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>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		-870	
Andre fordringer		92 941	82 109
Sum fordringer		92 071	82 109
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		981 986	780 287
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		981 986	780 287
Sum omløpsmidler		1 074 057	862 396
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 074 057</b>	<b>862 396</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		817 900	483 549
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>817 900</b>	<b>483 549</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>817 900</b>	<b>483 549</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			92 850
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>92 850</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>92 850</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			29
Leverandørgjeld		240 370	246 135
Annen kortsiktig gjeld		15 787	39 834
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>256 157</b>	<b>285 998</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>256 157</b>	<b>378 848</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 074 057</b>	<b>862 396</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 424562

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Frida Kvelle  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2024

**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, 06.06.2024



Organisasjonsnr: 922 181 632  
RÅHOLTÅSEN 2 BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 418 213	3 298 659
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 418 213</b>	<b>3 298 659</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		136 920	114 100
Annen driftskostnad		2 949 514	2 719 482
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 086 434</b>	<b>2 833 582</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>331 778</b>	<b>465 077</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 008	819
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 008</b>	<b>819</b>
Annen finanskostnad		2 435	8 067
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 435</b>	<b>8 067</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 573</b>	<b>-7 248</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>334 351</b>	<b>457 829</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>334 351</b>	<b>457 829</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>334 351</b>	<b>457 829</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		334 351	457 829
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>334 351</b>	<b>457 829</b>



Organisasjonsnr: 922 181 632  
RÅHOLTÅSEN 2 BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		-870	
Andre fordringer		92 941	82 109
Sum fordringer		92 071	82 109
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		981 986	780 287
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		981 986	780 287
Sum omløpsmidler		1 074 057	862 396
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 074 057</b>	<b>862 396</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		817 900	483 549
Sum opptjent egenkapital		817 900	483 549



Sum egenkapital	817 900	483 549
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		92 850
Sum annen langsiktig gjeld	0	92 850
Sum langsiktig gjeld	0	92 850
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner		29
Leverandørgjeld	240 370	246 135
Annen kortsiktig gjeld	15 787	39 834
Sum kortsiktig gjeld	256 157	285 998
Sum gjeld	256 157	378 848
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 074 057</b>	<b>862 396</b>



Organisasjonsnr: 922 181 632  
RÅHOLTÅSEN 2 BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2102

Råholtåsen 2 Boligsameie



## Velkommen til årsmøte i Råholtåsen 2 Boligsameie

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

### Dato for årsmøtet:

13. mai 2024 kl. 18:00, EIF-huset v/ Fotballstadion, Nyvegen 37 Sagmoen.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag om å leie ut 5 av gjesteplassene våre til evt interesserte i sameiet vårt
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Råholtåsen 2 Boligsameie



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Tore Ulsund 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 Anda Blay Fra Obos foreslått. Protokollvitne velges på årsmøtet.



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.

### Vedlegg

1. 2102 Årsrapport med regnskap.pdf
2. Revisjonsberetning - Borettslag og sameier bokmål 131\_pades.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 140 000 kroner.

### Styrets innstilling

De siste tre årene har honoraret ligget vesentlig under gjennomsnittet for sameier i Norge.

For et sameie av vår størrelse på 89 leiligheter, er gjennomsnittet per leilighet på ca. 1700 kroner. Dette ville utgjort 151 300 kroner for vårt sameie.

Styret foreslår med bakgrunn i dette, og stor arbeidsmengde, 140 000 kroner til godtgjørelse for styret.



## Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 140 000 kroner

## Sak 7

### Forslag om å leie ut 5 av gjesteplassene våre til evt interesserte i sameiet vårt

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

#### Det foreslås å leie ut 5 av 18 plasser

Ved kartlegging over lengre tid er det registrert at det ikke har vært noe stort press på gjesteplassene av gjester.

Det er også ved undersøkelser registrert at flere beboere/sameiere som disponerer mer enn en bil, benytter gjesteplass(er) forholdsvis regelmessig. Det er ikke meningen med gjesteplassene.

Styret ønsker at de av sameierne som trenger en ekstra plass skal gis mulighet for å leie en plass og betale for dette.

Leietiden vil bli for 1 år i gangen med automatisk forlengelse.

Det foreslås en gjensidig oppsigelsestid på 3 måneder.

Leieprisen foreslås til 1 500 kr. pr. mnd. med årlig prisregulering etter indeks.

Kun sameiere i Råholtåsen 2 Boligsameie skal ha anledning til å leie.

Det vil bli utformet kontrakt til bruk for leieforholdet.

#### Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner å leie ut 5 av gjesteparkeringsplassene internt i sameiet.

## Sak 8

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Petter Kristensen

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Rolf Ingar Holter Larsen



**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Elisabeth Nilsen
- Håvard Bjørnbeth

**Valg av 2 valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Henning Røstad
- Stig Nilssen

**Vedlegg**

1. Valgkomitéens innstilling til årsmøtet i Råholtåsen 2 Boligsameie 2024.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Tore Ulsund	Nedre Grindaveg 112
Nestleder	Petter Kristensen	Nedre Grindaveg 116
Styremedlem	Roar Kristensen	Nedre Grindaveg 112
Styremedlem	Marius Larsen	Nedre Grindaveg 116
Styremedlem	Svein-Martin Storøy	Nedre Grindaveg 112
Varamedlem	Viktor Breivik	Nedre Grindaveg 114
Varamedlem	Rolf-Ingar Holter Larsen	Nedre Grindaveg 116

### Valgkomiteen

Stig Leidulf Jarl Nilssen	Nedre Grindaveg 114
Henning Willads Røstad	Nedre Grindaveg 118

### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Råholtåsen 2 Boligsameie

Sameiet består av 89 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

129      149

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

Råholtåsen 2 Boligsameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er SLM REVISJON AS.



## Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

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

Styret har systemer for å ivareta den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

## Styrets arbeid

Sittende styre har i perioden avholdt 8 styremøter og det er behandlet til sammen 42 saker, derav mange rutinesaker.

Det er ikke inngått nye avtaler i perioden, men vi har fornyet avtalen med Viken Fiber på TV og bredbånd.

Sameiet vårt er nå 5 år, og forholdsvis nytt. Det har ikke vært behov for vedlikeholdsarbeid av betydning.

I perioden har styret jobbet mye med reklamasjonssaker som det har vært fokus på gjennom lang tid. Dette gjelder i hovedsak problemer med fukt og vanninntrengning i garasjer og noen boder, samt kondensproblemer med påfølgende svertesoppdannelse flere steder i garasje -1. Det meste av problemene har vi knyttet opp mot for dårlig ventilasjon i garasjene. For å løse problemet har vi engasjert konsulent fra Multiconsult samt advokat for å nå fram til utbygger med reklamasjon. Saken er nå løst i minnelighet og vi er enig med utbygger om videre oppfølging.

Det har ikke vært arrangert sosiale tiltak for sameierne i styrets regi i perioden.

Som alle sikkert har registrert er det i gang utbygging av nye blokker på Råholtåsen. Dette vil vi merke godt i tiden framover med støy, støv og stor anleggstrafikk. Vårt sameie og de andre sameiene her oppe har hatt møter med utbygger for å sørge for at det tas tilstrekkelig hensyn til oss som bor her i byggeperioden.

Styret har planer om å gjøre noe med det såkalte «armerte gresset» i vegen fra bommen og langs østsiden av blokkene våre. Her har ikke gresset grodd skikkelig og det er stygt. Saken er under drøfting med utbygger.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte kostnader på regnskapsposten drift og vedlikehold, samt kostnader til konsulenter og advokat.

### Resultat

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

Sum driftskostnader utgjør kr. 3 086 434 som er kr. 275 334 mer enn budsjettet. Merforbruket skyldes i hovedsak økte utgifter til drift og vedlikehold samt konsulentonorarer. Sistnevnte kostnader referer seg til juridisk bistand samt undersøkelser utført av Multiconsult i forbindelse med pågående reklamasjonssak overfor utbygger jf. note 7.

På grunn av økte driftskostnader ble regnskapsresultatet kr. 207 549 svakere enn budsjettet.

Regnskapsposten *Andre driftsinntekter*, kr. 82 867, gjelder overføring fra Mer Norge AS vedrørende beboeres innbetalinger gjennom året vedrørende elbillading. Overføringen går til dekning av sameiets strømkostnader tilknyttet elbillading.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 817 900.

Styret vurderer å avsette deler av arbeidskapitalen til framtidig vedlikehold.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Kommunale avgifter i Eidsvoll kommune

Det er budsjettet med kostnader til vann- og avløpsavgift knyttet til vann- og avløp i sameiets fellesarealer. Den enkelte seksjonseier betaler selv kommunale avgifter for sin seksjon til kommunen.

### Energikostnader

Energikostnadene er budsjettet på samme nivå som i 2023. Vi forventer at strømskatten 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.

### Drift og vedlikehold samt andre driftsutgifter

Budsjettete utgifter må ses samlet og er basert på inngåtte avtaler. Sum utgifter er beregnet å utgjøre totalt 1 millioner kroner som tilsvarer 2023-nivå.

### Forsikring

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

### Lån

Råholtåsen 2 Boligsameie har ikke lån.

### Innkrevde felleskostnader

I budsjettet er innkrevde felleskostnader budsjettet tilsvarende 2023-nivå. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

### Resultat

Estimert driftsoverskudd for 2024 er budsjettet til kr. 481 000.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 335 346	3 197 056	3 354 000	3 338 000
Andre inntekter	3	82 867	101 603	0	100 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 418 213</b>	<b>3 298 659</b>	<b>3 354 000</b>	<b>3 438 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-16 920	-14 100	-17 000	-17 000
Styrehonorar	5	-120 000	-100 000	-120 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-8 875	-5 688	-7 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-129 005	-140 109	-124 000	-133 000
Konsulenthonorar	7	-97 300	-13 630	-4 000	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-485 453	-415 593	-325 000	-282 000
Forsikringer		-184 289	-180 762	-184 000	-195 000
Kommunale avgifter	9	-7 341	-38 239	-39 000	-6 000
Energi/fyring	10	-1 168 410	-1 170 460	-1 176 000	-1 110 000
TV-anlegg/bredbånd		-339 120	-281 224	-323 000	-340 000
Andre driftskostnader	11	-529 722	-473 776	-492 100	-718 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 086 434</b>	<b>-2 833 582</b>	<b>-2 811 100</b>	<b>-2 958 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>331 779</b>	<b>465 077</b>	<b>542 900</b>	<b>480 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	5 008	819	1 000	1 000
Finanskostnader	13	-2 435	-8 067	-2 000	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>2 573</b>	<b>-7 248</b>	<b>-1 000</b>	<b>1 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>334 351</b>	<b>457 829</b>	<b>541 900</b>	<b>481 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		334 351	457 829		



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

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		17 782	32 980
Kundefordringer		-870	0
Forskuddsbetalte kostnader		37 658	2 456
Andre kortsiktige fordringer	14	37 501	46 673
Driftskonto OBOS-banken		981 986	780 287
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 074 057</b>	<b>862 396</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 074 057</b>	<b>862 396</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		817 900	483 549
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>817 900</b>	<b>483 549</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	0	92 850
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>0</b>	<b>92 850</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 787	39 834
Leverandørgjeld		240 370	246 135
Påløpte renter		0	29
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>256 157</b>	<b>285 998</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 074 057</b>	<b>862 396</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Eidsvoll, \_\_. \_\_. 2024  
Styret i Råholtåsen 2 Boligsameie

Tore Ulsund  
Svein-Martin Storøy

Roar Kristensen  
Petter Kristensen

Marius Larsen

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

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

Felleskostnader	2 844 336
TV	331 792
Lån	101 368
Diverse	89 000
Refusjon TV	-31 150
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 335 346</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Gebyr	70
Elbil ladeinntekt	82 797
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>82 867</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-16 920</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 120 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 075, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 875.

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

Juridisk bistand	-62 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 862
Andre konsulentthonorarer, Multiconsult Norge AS	-32 938
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-97 300</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-55 776
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-72 336
Drift/vedlikehold heisanlegg	-85 715
Drift/vedlikehold brannsikring	-135 783
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-89 783
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-40 060
Egenandel forsikring	-6 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-485 453</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-7 341
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-7 341</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-260 569
Fjernvarme	-907 841
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 168 410</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-9 126
Lyspærer og sikringer	-11 318
Vaktmestertjenester	-59 668
Renhold ved firmaer	-184 392
Snørydding	-97 010
Gressklipping	-61 368
Andre fremmede tjenester	-7 339
Kontor- og datarekvisita	-620
Trykksaker	-2 042
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 075
Andre kontorkostnader	-369
Porto	-1 780
Kontingenter	-89 004
Bank- og kortgebyr	-3 239
Velferdskostnader	-373
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-529 722</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 231
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	777
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>5 008</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-2 348
Renter på leverandørgjeld	-87
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 435</b>

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Elbil ladeinntekt 2.halvdel	37 501
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>37 501</b>



10

Råholtåsen 2 Boligsameie

**NOTE: 15**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,95 %. Løpetiden er 3 år.

Opprinnelig 2020

-400 000

Nedbetalt tidligere

307 150

Nedbetalt i år

92 850

0

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**0**



## **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING(46000) med polisenummer 8076128. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto: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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



Til årsmøtet i Råholtåsen 2 Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Råholtåsen 2 Boligsameie som viser et overskudd på NOK 334 351. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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.

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

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

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

Telefon: 63 89 77 00

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



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

SIGNICAT



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

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

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

Lillestrøm, 17. april 2024  
SLM Revisjon AS

John Harald Hansen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

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

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

Telefon: 63 89 77 00

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



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

SIGNICAT



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**Hansen, John Harald**  
Norwegian BankID

**Dato og tid**

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

04/17/2024 14:02:22

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



19.04.2024

## Valgkomitéens innstilling til årsmøtet i Råholtåsen 2 Boligsameie 2024

Valgkomitéen har følgende innstilling til kommende årsmøte:

Verv	Navn	Adresse	Periode
Styreleder	Petter Kristensen	Nedre Grindaveg 116	2024-2025
Styremedlem	Rolf Ingar Holter Larsen	Nedre Grindaveg 116	2024-2026
Varamedlem	Elisabeth Nilsen	Nedre Grindaveg 118	2024-2025
Varamedlem	Håvard Bjørnbeth	Nedre Grindaveg 118	2024-2025
Valgkomité	Stig Nilssen	Nedre Grindaveg 114	2024-2025
Valgkomité	Henning Røstad	Nedre Grindaveg 118	2024-2025

Det er per dags dato ingen personer som har tatt initiativ og meldt seg eller andre til valgkomitéen. De ovennevnte har sagt seg villige til å stille etter at valgkomitéen har forespurt de eksplisitt.

Valgkomitéen har allerede publisert informasjonsskriv om valget, hvor fristen for å melde sitt eget eller andres kandidatur ble satt til 07.05.2024. Eventuelle andre personer som melder sitt kandidatur vil bli behandlet som benkeforslag på årsmøtet.

Med vennlig hilsen,

Valgkomitéen i Råholtåsen 2 Boligsameie 2023-2024

**Stig L. J. Nilssen**

**Henning W. Røstad**

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke signatur.*



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 13.05.24

Selskapsnummer: 2102 Selskapsnavn: Råholtåsen 2 Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved 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.