



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 617 347
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SLEIVERUD BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/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: Anne-Cathrine Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

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, 13.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 987 890	5 290 449
Sum inntekter		6 987 890	5 290 449
Kostnader			
Lønnskostnad		233 905	214 508
Annen driftskostnad		25 055 997	4 755 088
Sum kostnader		25 289 902	4 969 596
Driftsresultat		-18 302 012	320 853
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		90 670	5 758
Sum finansinntekter		90 670	5 758
Annen finanskostnad		659 329	
Sum finanskostnader		659 329	0
Netto finans		-568 658	5 758
Resultat før skattekostnad		-18 870 671	326 611
Årsresultat		-18 870 671	326 611
Totalresultat		-18 870 671	326 611
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-18 870 671	326 611
Sum overføringer og disponeringer		-18 870 671	326 611



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		25	25
Sum finansielle anleggsmidler		25	25
Sum anleggsmidler		25	25
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 094	1 094
Andre fordringer		222 520	222 502
Sum fordringer		223 614	223 596
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 584 744	1 394 057
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 584 744	1 394 057
Sum omløpsmidler		2 808 358	1 617 653
SUM EIENDELER		2 808 383	1 617 678

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			1 266 501
Udekket tap		17 604 170	
Sum opptjent egenkapital		-17 604 170	1 266 501
Sum egenkapital		-17 604 170	1 266 501
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		19 167 063	
Sum annen langsiktig gjeld		19 167 063	0
Sum langsiktig gjeld		19 167 063	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		181 870	
Leverandørgjeld		933 899	278 446
Skyldige offentlige avgifter		8 512	
Annen kortsiktig gjeld		121 209	72 731
Sum kortsiktig gjeld		1 245 490	351 177
Sum gjeld		20 412 553	351 177
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 808 383	1 617 678



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 482908

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 617 347
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SLEIVERUD BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/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: Anne-Cathrine Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

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, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 976 617 347
SLEIVERUD BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 987 890	5 290 449
Sum inntekter		6 987 890	5 290 449
Kostnader			
Lønnskostnad		233 905	214 508
Annen driftskostnad		25 055 997	4 755 088
Sum kostnader		25 289 902	4 969 596
Driftsresultat		-18 302 012	320 853
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		90 670	5 758
Sum finansinntekter		90 670	5 758
Annen finanskostnad		659 329	
Sum finanskostnader		659 329	0
Netto finans		-568 658	5 758
Resultat før skattekostnad		-18 870 671	326 611
Årsresultat		-18 870 671	326 611
Totalresultat		-18 870 671	326 611
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-18 870 671	326 611
Sum overføringer og disponeringer		-18 870 671	326 611



Organisasjonsnr: 976 617 347
SLEIVERUD BOLIGSAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		25	25
Sum finansielle anleggsmidler		25	25
Sum anleggsmidler		25	25
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 094	1 094
Andre fordringer		222 520	222 502
Sum fordringer		223 614	223 596
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 584 744	1 394 057
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 584 744	1 394 057
Sum omløpsmidler		2 808 358	1 617 653
SUM EIENDELER		2 808 383	1 617 678
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital		1 266 501
Udekket tap	17 604 170	
Sum opptjent egenkapital	-17 604 170	1 266 501
Sum egenkapital	-17 604 170	1 266 501
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	19 167 063	
Sum annen langsiktig gjeld	19 167 063	0
Sum langsiktig gjeld	19 167 063	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	181 870	
Leverandørgjeld	933 899	278 446
Skyldige offentlige avgifter	8 512	
Annen kortsiktig gjeld	121 209	72 731
Sum kortsiktig gjeld	1 245 490	351 177
Sum gjeld	20 412 553	351 177
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 808 383	1 617 678



Organisasjonsnr: 976 617 347
SLEIVERUD 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. 5674

Sleiverud Boligsameie



Velkommen til årsmøte i Sleiverud 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 23. mai kl. 09:00 og lukker 26. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5674>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Digitalt årsmøte med med fysisk informasjonsmøte 23 mai kl 1900

Årets årsmøte blir avholdt digitalt da vi så langt ikke har mottatt noen spesielt kompliserte saker til behandling. Vi avholder allikevel informasjonsmøte i styrerommet kl 19:00 23 mai. Det fysiske møtet er ment som ren informasjon og vi åpner for å stille spørsmål beboere måtte ha. Avstemning på saker vil foregå 100% digitalt.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Styret ber årsmøtet om rett til å rekseksjonere styrerommet til ny eierseksjon
8. Varmepumpe montert i strid med vedtektene
9. Fjerning av ett eller flere eldre furutrær mellom nr 2 og 4



Med vennlig hilsen,
Styret i Sleiverud 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.

Styrets innstilling

Bendik Hoff Hjort OBOS (sameiets konsulent i Obos)

Forslag til vedtak

Bendik Hoff Hjort

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Lena Saugen

Helle Lyng

Styrets innstilling

Lena Saugen

Helle Lyng

Forslag til vedtak

[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder

Alexander Haug

Sleiverudåsen 24

Styremedlem

Knut Grønvik

Sleiverudåsen 26

Styremedlem

Helle Sandvik

Sleiverudåsen 12

Styremedlem

Lena Saugen

Sleiverudåsen 24

Styremedlem

Sunniva M Hustoft

Sleiverudåsen 12

Varamedlem

Trond Mjell

Sleiverudåsen 4

Kontaktinformasjon

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 Sleiverud Boligsameie



Sameiet består av 131 seksjoner.

Sleiverud Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976617347, og ligger i BÆRUM kommune

Gårds- og bruksnummer:

95

146

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid

Perioden som har vært:

· Det har vært avholdt jevnlig styremøter gjennom året med tidvis mye arbeid rundt prosjekter og da spesielt vinduer.

· Dør/vindu prosjektet ble gjennomført som det styret anser som et vellykket prosjekt.

· Det er ikke gjort noen store endringer i avtaler sameiet har med forskjellige tjenesteytere i 2023 men med tidvis stor misnøye med oppfølging av tjenester både tilbakemeldt fra beboere og fra styret representanter angående vaktmestertjenester skifter vi ut leverandør her fra juni 2024.

· Også i 2023 har vi hatt noen uforutsette hendelser med vannlekkasjer og utbedring av takterrasser. Vi fikk på plass ny «hus-snekker» i 2022 så kostnadene med utbedring har nok vært noe lavere enn ved tilsvarende tilfeller tidligere, men allikevel betydelig høyere enn budsjettet. Med egenandeler til forsikring og utbedring har dette kostet i overkant av 400 000.- i 2023.

· Vi har hatt en brann i nr 2, i midtseksjon som ble slukket av brannvesenet og som heldigvis ikke medførte et større skadeomfang enn sanering av leiligheten brannen oppstod i.

· Vår og høstdugnad ble som vanlig avholdt med godt oppmøte.

· Budsjettet for dører og vinduer holdt etter planen, men det ble skiftet flere dører enn antatt nødvendig for å imøtekomme krav om u-verdi, det ble brukt mer midler på konsulenttjenester fra OBOS enn planlagt for å følge opp de reklamasjoner beboere har hatt underveis. Vi gikk ikke i pluss i forhold til budsjett på dette som var styrets ønske.

Fremtidige planer:

· Styret har skjøvet på oppstart og bruk av konsulenttjenester med tanke på takterrasser for å prøve å holde felleskostnadene nede. Det vil være et tiltak som allikevel bør igangsettes i løpet av året eller neste år. Styret har her sett på to ulike modeller, en er full anbudsrunde og åpne for tilbudskonkurranse, dette vil medføre ett låneopptak med tilhørende finanskostnader. Det andre alternativet er å bruke snekkerfirmaet Myhre som er hus-snekker og allerede vet hvordan det kan gjennomføres, etter vårt skjønn til en fornuftig pris og da ta det over flere år på driftsbudsjett. Firmaet har ikke kapasitet til å ta alle på ett år, men vi vil spare finanskostnadene som gevinst. Det vil bli gitt mer informasjon på det fysiske informasjonsmøtet 23 mai.



· Det vil bli utført felles ventilasjon og avløpsrens for alle boenheter i mai som et ledd i HMS med tanke på brannfare i ventilasjon og vifter samt spyling/rens av alle avløp for å forhindre gjengroing og forlenge levetid på avløpsrør.

· Styret har sett på muligheten for å engasjere arkitekt og mulig seksjonere ut mesteparten av «styrerrommet» og selge det som en boenhet. Dette må vedtas av årsmøtet med flertall, men kan gi sameiet ekstra inntekt og en seksjon til å dele utgiftene over vs å kun være en utgift slik det er pr i dag.

· Forskjønnelse av utomhus området med tanke på containere. Planen er å få gjerdet inn disse og anlagt en egen plass for disse på øvre så de ikke står i veien for parkeringsplasser eller er i veien for brøyting om vinteren. Dette gjelder spesielt på øvre plass utenfor nr 24 og 26. På nedre er dette mer komplisert å få til innenfor vår eiendom uten å måtte stjele parkeringsplasser, eller ta av friområdet så dette vil ikke bli vurdert før vi ser hvordan det fungerer på øvre.

· Det vil bli installert felles vannmålere med formål om å redusere fremtidig kommunal avgift til vann og avløp som i 23 var på hele 1 175 503.- og øker med 20%. Dessverre må vi installere 3 stk med tilhørende arbeide for å dekke alle husene så det er en investeringskostnad for 2024, men som vi håper å tjene inn i fremtiden. Styret mener at våre eierseksjoner bruker vesentlig mindre vann, enn for eksempel en enebolig/rekkehus i bærum med hage da vi frem til nå har vært fakturert på vannforbruk etter areal.

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.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak, større prisøkninger enn budsjettet, kostnader ifbm utskifning av dører og vinduer og uforutsett vedlikehold/vannlekkasjer. Det ble også budsjettet med noe mer i inntekter en reelt, dette skyldes tidspunkt for økningen i felleskostnader (korrigert frem til i dag men en gradvis økning i felleskost).

Finanskostnader er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at utbetalingen av lån for å dekke driftskostnader til Palmgren ble utbetalt puljevis etter fremdriftsplanen til Palmgren for å spare rentekostnader gjennom anleggssperioden.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Sameiet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på kr -18.849.660, -.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2024. Tiltakene innebærer låneopptak på kr 19.616.002,- og en økning av felleskostnader på 14 %. Dette ble kommunisert til sameiets beboere og er under fastsatt låneramme for prosjektet på 20 000 000 fra Obos banken som opplyst på ekstraordinært årsmøte før prosjektet.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



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 BÆRUM kommune

Vann- og avløpsavgiften i Bærum øker med 20%.

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 Sleiverud Boligsameie.

Lån

Sleiverud Boligsameie har lån i OBOS-Banken.

Lånet ble utbetalt den 08.05.23 og saldo pr. 31.12.23 var kr 19.167.063, -.

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 14 % økning av felleskostnadene

fra 01.03.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. 5674 Sleiverud Boligsameie Årsrapport 2023.pdf



Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 217 000 for kommende periode.

Styrets innstilling

Styret har budsjettert inn en økning fra 205 000 - 217 000 for kommende periode som honorar til fordeling mellom styremedlemmene. Dette er kun en indeksregulering av eksisterende honorar.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 217 000 for perioden 2024/2025

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Alexander stiller til gjenvalg som styreleder for ett år og dette blir hans 3. periode som styreleder om han blir gjenvalgt.

Knut Grønvik, Lena Saugen og Helle Sandvik ble valgt inn for to år og har ett år igjen av sine verv som tillitsvalgte.

Sunniva går ut av styret og takkes for sin innsats over flere år i styret. Sunniva har flyttet ut av sameiet og det faller da ikke naturlig å fortsette som tillitsvalgt. Hennes rolle er tenkt å tilfalle Jakob Sørensen i nr 12 og er innstilt som kandidat som styremedlem for to år. Jakob har tidligere erfaring med styrearbeid fra tilsvarende sameie.

Trond Mjell ble valgt inn som vara for to år og har derfor ett år igjen av sin periode som varamedlem.

Innstilling

Styret mener selv det har fungert godt og fylt sin funksjon i perioden som har vært. Alexander har tillit fra styret til å fortsette som styreleder og bedt om å stille til gjenvalg. Styret ser frem til å få Sørensen in i styret som en resurs for det videre arbeidet som erstatning for Sunniva.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Alexander Haug

Alexander stiller som kandidat til gjenvalg som styreleder for periode på ett år.

Valg av 1 styremedlem jakob sørensen Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem jakob sørensen:

- Jakob Sørensen



Jakob har erfaring fra tilsvarende verv fra tidligere og ønskes velkommen inn av sittende styre om han blir valgt inn som en ytterligere resurs for styrearbeid i Seiverudåsen

Sak 7

Styret ber årsmøtet om rett til å rekseksjonere styrerommet til ny eierseksjon

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret er av den oppfatning at styrerommet slik det fremstår i dag er et kostbart areal å sitte på uten inntekt på arealet (kun vedlikeholdsutgifter). Styret ønsker at årsmøtet skal ta stilling til om deler av arealet kan reseksjoneres og selges til inntekt for sameiet, i tillegg til at det vil gi en ekstra eierseksjon i fremtiden og dele kostnadene i sameiet over. Det har gjennom mange år vært ønske om å sette ned egne komiteer og grupper som skal se på bruk av rommet. I alle tilfeller har dette kopt ned til at utgiftene ved å sette det i stand til annet bruksformål enn det vi har i dag er en kostbar affære med begrenset nytteverdi.

Styrets ønske er å be om rett til å engasjere sivilarkitekt til å se på løsning for å bygge om ca 2/3 av arealet til leilighet, men beholde den arealbiten som behøves for å ha videre lagringsplass for dugnadsutstyr mm. En arkitekts redegjørelse vil gi grunnlag for å søke kommune om reseksjonering og videre omgjøring til en seggen eierseksjon. Fremtidige fysiske årsmøter vil kunne holdes i en av nærområdets skoler eller kirke. Styrets oppfatning er at dette er en bedre løsning da rommet uansett ikke rommer alle sameiets stemmeberettigede representanter.

Etter vedtektene og eierseksjonsloven paragraf 20;

9-8

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens   20 annet ledd annet punktum

Styrets innstilling

Styret foreslår at styret f r myndigheten til å gå videre med reseksjonering med mindre det stoppes av forhåndskonferanse i kommunen.

Forslag til vedtak

Tiltaket godkjennes av årsmøtet



Sak 8

Varmepumpe montert i strid med vedtektene

Forslag fremmet av:

Nik-Mohammed Nor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har av Nik-Mohammed Nori i sleiverudåsen 26 blitt montert varmpumpe i strid med vedtektene. Styret har etter vedtektene ikke adgang til å tillate monteringen uten årsmøtes samtykke.

Det har gjentatte ganger vært stemt over montering av varmpumper i sameiet med negativt resultat. Det er mange grunner som taler mot dette også. Nik-Mohammed Nori har bedt oss om at årsmøtet skal ta stilling til dette da han mener at han har en «problem leilighet» der det er fuktplager og kalde gulv fordi det ligger på bakkeplan over slusen mellom garasjene og at en varmpumpe bedrer innemiljøet.

Styret ber årsmøtet ta stilling til om det skal gis dispensasjon fra vedtektene i dette ene tilfellet.

Hvis det ikke gis dispensasjon av årsmøtet må installasjonen fjernes og vegg som er del av fellesareal settes tilbake til opprinnelig stand for eiers regning.

Styrets innstilling

Styret ønsker å være nøytrale i saken og ber årsmøtet stemme da styret allerede har påklaget saken overfor eier. Installasjonen er ikke til plage for andre på grunn av beliggenhet og kondensvann ledes rett ned i bakken. Men en tillatelse kan gi presedens for at flere kan utføre samme tiltak.

Forslag til vedtak

Nik-Mohammed Nori får tillatelse til å beholde sin varmpumpe

Sak 9

Fjerning av ett eller flere eldre furutrær mellom nr 2 og 4

Forslag fremmet av:

Grethe Berg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Enkelte beboere ønsker å fjerne ett eller flere av de eldre furutrærne som står på tomtegrensen mellom nr 2 og 4. Trær er av erfaring betent i sameiet da noen vil beholde de og andre vil fjerne de for å bedre utsikt/solforhold. Fordi det er ulike syn på dette, og det foreligger en kostnad rundt tiltaket bringer styret saken opp på veiene av sameierne til årsmøtet.

Hvis ett eller flere av trærne skal felles må styret få inn en person fra kommunen til å besiktige dette og noen av trærne står trolig på kommunens arealdel. Trærne er såpass store at det ikke kan gjennomføres forsvarlig



på dugnad, så det må leies inn et eget trefellings firma til felling og fjerning av det felte trevirket. Kommunen tillater kun felling av trær etter hekketid for fugler så evt felling er først mulig sen høst.

(* opprinnelig saksforslag fra beboer er omskrevet så informasjon til årsmøtet er tilstrekkelig for å kunne fatte vedtak)

Styrets innstilling

Det tar lang tid å få pene trær rundt og på en eiendom. Trær gir hyggelig bomiljø sammen annen vegetasjon og er også hjem for både fugler og insekter. Spørsmål om trær er en av de hyppigste spørsmålene inn til styret. Bærum kommune har i reguleringsplanen for vår eiendom, sin egen arealdel og tilstøtende eiendommer som ligger under samme reguleringsplan eksplisitt beskrevet at stedege vegetasjon skal bevares og tiltak iverksettes for å bevare denne. Dette gjør at det ikke er veldig enkelt å få tillatelse til felling av trær utenfor eiendommen vår med mindre de utgjøre fare for liv, helse eller eiendom. Vi må også ta hensyn til visse retningslinjer for felling på egen eiendom, Planmaterialet er så omfattende at det er vanskelig å gjengi alt her men alle planene finnes her; <https://www.arealplaner.no/3201/arealplaner/617>

Kommunen har også god informasjon spesifikt rundt trefelling her;

<https://www.baerum.kommune.no/tjenester/natur-friluftsliv-og-naturmangfold/grontomrader-natur-og-skjotsel/trefelling/>

Styret kan ikke hente inn hjelp fra kommune hver eneste gang det spørres om trær i sameiet og ei heller trekonsulenter da dette er for kostbart. Styrets generelle plan er derfor at på friområdet mellom øvre og nedre rekke så begrenses tilvekst av nye trær ved beskjæring på dugnader. Det er både rimeligere og enklere å holde ting nede enn å felle gamle trær som etter hvert blir for store. Førøvrig rundt eiendommen vår så beskjæres trær og busker etter behov. Noen trær må vi uansett ha. Mange av de trærne som vi får spørsmål om står heller ikke på vår arealdel, sjekk derfor alltid først kommunekartet før henvendelsen sendes styret.

Styrets holdning er at vi følger planen vi har etter beste evne og er derfor nøytral i spørsmål om fjerning av disse spesifikke furutrærne og overlater spørsmålet til årsmøtet.

Forslag til vedtak

Styret innhenter tillatelse fra kommunen for felling av det antall av disse furutrærne som evt tillates felt og engasjerer trefeller hvis tillatelse blir gitt.

Vedlegg

2. Bilde_2024-05-08_114850940.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Alexander Haug	Sleiverudåsen 24
Styremedlem	Knut Grønvik	Sleiverudåsen 26
Styremedlem	Helle Sandvik	Sleiverudåsen 12
Styremedlem	Lena Saugen	Sleiverudåsen 24
Styremedlem	Sunniva M Hustoft	Sleiverudåsen 12

Varamedlem	Trond Mjell	Sleiverudåsen 4
------------	-------------	-----------------

Kontaktinformasjon

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 Sleiverud Boligsameie

Sameiet består av 131 seksjoner.

Sleiverud Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976617347, og ligger i BÆRUM kommune

Gårds- og bruksnummer:

95 146

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC.



Styrets arbeid

Perioden som har vært:

- Det har vært avholdt jevnlig styremøter gjennom året med tidvis mye arbeid rundt prosjekter og da spesielt vinduer.
- Dør/vindu prosjektet ble gjennomført som det styret anser som et vellykket prosjekt.
- Det er ikke gjort noen store endringer i avtaler sameiet har med forskjellige tjenesteytere i 2023 men med tidvis stor misnøye med oppfølging av tjenester både tilbakemeldt fra beboere og fra styret representanter angående vaktmestertjenester skifter vi ut leverandør her fra juni 2024.
- Også i 2023 har vi hatt noen uforutsette hendelser med vannlekkasjer og utbedring av takterrasser. Vi fikk på plass ny «hus-snekker» i 2022 så kostnadene med utbedring har nok vært noe lavere enn ved tilsvarende tilfeller tidligere, men allikevel betydelig høyere enn budsjettet. Med egenandeler til forsikring og utbedring har dette kostet i overkant av 400 000.- i 2023.
- Vi har hatt en brann i nr 2, i midtseksjon som ble slukket av brannvesenet og som heldigvis ikke medførte et større skadeomfang enn sanering av leiligheten brannen oppstod i.
- Vår og høstdagnad ble som vanlig avholdt med godt oppmøte.
- Budsjettet for dører og vinduer holdt etter planen, men det ble skiftet flere dører enn antatt nødvendig for å imøtekomme krav om u-verdi, det ble brukt mer midler på konsulenttjenester fra OBOS enn planlagt for å følge opp de reklamasjoner beboere har hatt underveis. Vi gikk ikke i pluss i forhold til budsjett på dette som var styrets ønske.

Fremtidige planer:

- Styret har skjøvet på oppstart og bruk av konsulenttjenester med tanke på takterrasser for å prøve å holde felleskostnadene nede. Det vil være et tiltak som allikevel bør igangsettes i løpet av året eller neste år. Styret har her sett på to ulike modeller, en er full anbudsrunde og åpne for tilbudskonkurranse, dette vil medføre ett låneopptak med tilhørende finanskostnader. Det andre alternativet er å bruke snekkerfirmaet Myhre som er hus-snekker og allerede vet hvordan det kan gjennomføres, etter vårt skjønn til en fornuftig pris og da ta det over flere år på driftsbudsjett. Firmaet har ikke kapasitet til å ta alle på ett år, men vi vil spare finanskostnadene som gevinst. Dette vil bli en egen sak for årsmøtet.
- Det vil bli utført felles ventilasjon og avløpsrens for alle boenheter i mai som et ledd i HMS med tanke på brannfare i ventilasjon og vifter samt spyling/rens av alle avløp for å forhindre gjengroing og forlengte levetid på avløpsrør.
- Styret har sett på muligheten for å engasjere arkitekt og mulig seksjonere ut mesteparten av «styrerrommet» og selge det som en boenhet. Dette må vedtas av årsmøtet med flertall, men kan gi sameiet ekstra inntekt og en seksjon til å dele utgiftene over vs å kun være en utgift slik det er pr i dag.
- Forskjønnelse av utomhus området med tanke på containere. Planen er å få gjerdet inn disse og anlagt en egen plass for disse på øvre så de ikke står i veien for parkeringsplasser eller er i veien for brøyting om vinteren. Dette gjelder spesielt på øvre plass utenfor nr 24 og 26. På nedre er dette mer komplisert å få til innenfor vår eiendom uten å måtte stjele parkeringsplasser, eller ta av friområdet så dette vil ikke bli vurdert før vi ser hvordan det fungerer på øvre.



- Det vil bli installert felles vannmålere med formål om å redusere fremtidig kommunal avgift til vann og avløp som i 23 var på hele 1 175 503.- og øker med 20%. Dessverre må vi installere 3 stk med tilhørende arbeide for å dekke alle husene så det er en investeringskostnad for 2024, men som vi håper å tjene inn i fremtiden. Styret mener at våre eierseksjoner bruker vesentlig mindre vann, enn for eksempel en enebolig/rekkehus i bærum med hage da vi frem til nå har vært fakturert på vannforbruk etter areal.



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.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak, større prisøkninger enn budsjettet, kostnader ifbm utskiftning av dører og vinduer og uforutsett vedlikehold/vannlekkasjer. Det ble også budsjettet med noe mer i inntekter en reelt, dette skyldes tidspunkt for økningen i felleskostnader (korrigert frem til i dag men en gradvis økning i felleskost).

Finanskostnader er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at utbetalingen av lån for å dekke driftskostnader til Palmgren ble utbetalt puljevis etter fremdriftsplanen til Palmgren for å spare rentekostnader gjennom anleggsperioden.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Sameiet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på kr -18.849.660, -.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2024. Tiltakene innebærer låneopptak på kr 19.616.002,- og en økning av felleskostnader på 14 %. Dette ble kommunisert til sameiets beboere og er under fastsatt låneramme for prosjektet på 20 000 000 fra Obos banken som opplyst på ekstraordinært årsmøte før prosjektet.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



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 BÆRUM kommune

Vann- og avløpsavgiften i Bærum øker med 20%.

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 Sleiverud Boligsameie.

Lån

Sleiverud Boligsameie har lån i OBOS-Banken.

Lånet ble utbetalt den 08.05.23 og saldo pr. 31.12.23 var kr 19.167.063, -.

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 14 % økning av felleskostnadene fra 01.03.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sleiverud Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sleiverud Boligsameie som 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 rettvisende 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 18 av 32 976617347 Sleiverud Boligsameie Årsrapport 2023.pdf



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, 11. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



SLEIVERUD BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 976 617 347, KUNDENR. 5674

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 920 015	5 087 449	7 147 000	7 746 000
Andre inntekter	3	67 875	203 000	0	400 000
SUM DRIFTSINNEKTER		6 987 890	5 290 449	7 147 000	8 146 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 905	-26 508	-28 000	-28 000
Styrehonorar	5	-205 000	-188 000	-188 000	-217 000
Revisjonshonorar	6	-11 000	-10 500	-7 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-201 905	-194 113	-205 000	-208 000
Konsulenthonorar	7	-339 876	-303 042	-60 000	-310 000
Kontingenter		0	0	-2 000	-2 000
Drift og vedlikehold	8	-20 703 355	-789 695	-20 595 000	-1 725 000
Forsikringer		-525 457	-473 395	-522 000	-579 000
Kommunale avgifter	9	-1 683 988	-1 473 258	-1 685 000	-1 920 000
Energi/fyring		-141 586	-171 863	-280 000	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-823 075	-716 413	-753 000	-856 000
Andre driftskostnader	10	-625 755	-622 809	-681 500	-632 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-25 289 902	-4 969 596	-25 006 500	-6 667 000
DRIFTSRESULTAT		-18 302 012	320 853	-17 859 500	1 479 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	90 670	5 758	0	7 000
Finanskostnader	12	-659 329	0	-1 054 000	-1 279 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-568 658	5 758	-1 054 000	-1 272 000
ÅRSRESULTAT		-18 870 671	326 611	-18 913 500	207 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	326 611		
Fra opptjent egenkapital		-1 266 501	0		
Udekket tap		-17 604 170	0		



SLEIVERUD BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 976 617 347, KUNDENR. 5674

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler	13	25	25
SUM ANLEGGSMIDLER		25	25
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 153	22 174
Kundefordringer		1 094	1 094
Forskuddsbetalte kostnader		217 367	200 328
Driftskonto OBOS-banken		1 683 727	729 065
Skattetrekkskonto OBOS-banken		6 115	0
Sparekonto OBOS-banken		894 902	664 992
SUM OMLØPSMIDLER		2 808 358	1 617 653
SUM EIENDELER		2 808 383	1 617 678
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	1 266 501
Udekket tap	14	-17 604 170	0
SUM EGENKAPITAL		-17 604 170	1 266 501
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	19 167 063	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		19 167 063	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		98 799	72 731
Leverandørgjeld		933 899	278 446
Skyldige offentlige avgifter	16	8 512	0
Påløpte renter		114 642	0
Påløpte avdrag		67 228	0
Annen kortsiktig gjeld	17	22 410	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 245 490	351 177
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 808 383	1 617 678



Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Bærum, __. __. 2024
Styret i Sleiverud Boligsameie

Alexander Haug/s

Knut Grønvik/s

Helle Sandvik/s

Lena Saugen/s

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	6 920 015
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 920 015

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Tilskudd Enova	61 875
Fakturert flyttegebyr	2 000
Nettinnbetalinger	4 000
SUM ANDRE INNTEKTER	67 875

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 905
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 905

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 205 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-335 751
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 125
SUM KONSULENTHONORAR	-339 876

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Palmgren AS - Utskifting vinduer og dører mm	-20 073 388
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-20 073 388
Drift/vedlikehold bygninger	-383 086
Drift/vedlikehold VVS	-4 364
Drift/vedlikehold elektro	-2 797
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-126 364
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 396
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-75 903
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-14 113
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-945
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-20 703 355

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

Vann- og avløpsavgift	-1 172 503
Renovasjonsavgift	-511 485
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 683 988

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-44 638
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 851
Driftsmateriell	-7 171
Vaktmestertjenester	-217 397
Renhold ved firmaer	-268 920
Snørydding	-54 976
Andre fremmede tjenester	-9 110
Kontor- og datarekvisita	-1 399
Andre kontorkostnader	-1 922
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-4 470
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-625 755

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	16 373
Renter av sparekonto i OBOS-banken	20 310
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 070
Kundeutbytte fra Gjensidige	51 917
SUM FINANSINTEKTER	90 670

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-659 130
Renter på leverandørgjeld	-199
SUM FINANSKOSTNADER	-659 329

NOTE: 13**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i ABBL. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs.

at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 1 Pålydende: kr 25,- Balanseført verdi: kr.25,-

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2023

-19 616 002

Nedbetalt i år

448 939

-19 167 063

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-19 167 063

NOTE: 16**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-6 115

Skyldig arbeidsgiveravgift

-2 397

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

-8 512

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Renhold desember 2023 - ikke mottatt faktura

-22 410

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-22 410



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90885758. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til 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.



Større vedlikehold og rehabilitering

2024	Ventilasjon og avløp	Utføres i 2024 spyling og rens av både avløpsrør, hovedstammer og ventilasjonsrør/vifter
2023	Vinduer og dører	Samtlige verandadører og vinduer er skiftet
2023	vifter	to av de største garasjeviftene er skiftet
2022	Brannvern	Alle leiligheter fått 10 års røykvarslere og nye slukkere, slukkere skal kontrolleres i 2027, nye varslere 2031.
2018 - 2018	Gjerde nedre parkeringsplass	Ferdigstillelse av nytt gjerde nedre parkeringsplass
2018 - 2019	Bytting av hoveddører og sidefelt	
2018 - 2019	Utskiftning av dårlige balkongdører 1.et	
2016 - 2017	Rehabilitering fasader	Bytte ut vinduer og dører
2015 - 2015	Skiftet styringsautomatikk garasjer	
2013	Renovering av fasadene (maling)	
2013	Vedlikehold av tak	
2013	Oppgradert vifter fellesrom	
2013	Utskifting protanbelegg i takbalkonger	
2012	Bytting av armaturer i oppganger	
2011 - 2012	Renovering av fasadene (maling)	
2010	Utbedring lekkasje takterrasse	
2010	Vedlikehold av grøntareal	
2009 - 2009	Rehabilitering av oppgangene	
2009	Oppgradering av lekeplassene	
2006	Rehab./vedlikehold av viftesystemene	For øvrig løpende nødvendig vedlikehold.
2006	Omfattende skiltplan realisert	Iht tidligere vedtak og mange innspill fra beboerne er skiltplanen realisert i perioden. Denne har som formål å forebygge og skape god atferd rundt på fellesarealene. Noen modifiseringer vil bli gjort basert på erfaringer og innspill.
2006	Noen av oppgangene er pusset opp	og har fått tildelt midler fra fellesskapet til dette.
2006	Rehab./vedlikehold av viftesystemet	







REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 23.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 26.05.24
Selskapsnummer: 5674 Selskapsnavn: Sleiverud Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Bendik Hoff Hjort</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>[Navn] og [Navn] er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 217 000 for perioden 2024/2025

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Alexander Haug

Styremedlem Jakob Sørensen (kun 1 skal velges)

- Jakob Sørensen

Sak 7 Styret ber årsmøtet om rett til å rekseksjonere styrerommet til ny eierseksjon

Tiltaket godkjennes av årsmøtet

- For
 Mot

Sak 8 Varmepumpe montert i strid med vedtektene

Nik-Mohammed Nori får tillatelse til å beholde sin varmpumpe

- For
 Mot

Sak 9 Fjerning av ett eller flere eldre furutrær mellom nr 2 og 4

Styret innhenter tillatelse fra kommunen for felling av det antall av disse furutrærne som evt tillates felt og engasjerer trefeller hvis tillatelse blir gitt.

- For
 Mot



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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