



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	990 357 595
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	REVYHAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse:	c/o OBOS Østfold Storgata 5 1607 FREDRIKSTAD

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 Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	15.05.2024

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
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 125 382	1 021 407
Sum inntekter		1 125 382	1 021 407
Kostnader			
Lønnskostnad		62 859	55 421
Annen driftskostnad		783 893	641 053
Sum kostnader		846 752	696 474
Driftsresultat		278 630	324 933
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 846	5 741
Sum finansinntekter		16 846	5 741
Annen finanskostnad		322 567	200 376
Sum finanskostnader		322 567	200 376
Netto finans		-305 721	-194 635
Resultat før skattekostnad		-27 091	130 298
Årsresultat		-27 091	130 298
Totalresultat		-27 091	130 298
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-27 091	130 298
Sum overføringer og disponeringer		-27 091	130 298



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		14 000 000	14 000 000
Sum varige driftsmidler		14 000 000	14 000 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		14 000 000	14 000 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		10 848	17 645
Sum fordringer		10 848	17 645
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		408 998	770 027
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		408 998	770 027
Sum omløpsmidler		419 846	787 672
SUM EIENDELER		14 419 846	14 787 672

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		50 000	50 000
Sum innskutt egenkapital		50 000	50 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 653 921	2 681 012
Sum opptjent egenkapital		2 653 921	2 681 012
Sum egenkapital		2 703 921	2 731 012
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 049 629	6 354 945
Øvrig langsiktig gjeld		5 600 000	5 600 000
Sum annen langsiktig gjeld		11 649 629	11 954 945
Sum langsiktig gjeld		11 649 629	11 954 945
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		55 612	1 533
Leverandørgjeld		4 540	88 507
Skyldige offentlige avgifter		3 266	366
Annen kortsiktig gjeld		2 878	11 309
Sum kortsiktig gjeld		66 296	101 715
Sum gjeld		11 715 925	12 056 660
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 419 846	14 787 672



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 425023

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 357 595
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: REVYHAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

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 Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2024

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, 05.06.2024



Organisasjonsnr: 990 357 595
REVVHAGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 125 382	1 021 407
Sum inntekter		1 125 382	1 021 407
Kostnader			
Lønnskostnad		62 859	55 421
Annen driftskostnad		783 893	641 053
Sum kostnader		846 752	696 474
Driftsresultat		278 630	324 933
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 846	5 741
Sum finansinntekter		16 846	5 741
Annen finanskostnad		322 567	200 376
Sum finanskostnader		322 567	200 376
Netto finans		-305 721	-194 635
Resultat før skattekostnad		-27 091	130 298
Årsresultat		-27 091	130 298
Totalresultat		-27 091	130 298
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-27 091	130 298
Sum overføringer og disponeringer		-27 091	130 298



Organisasjonsnr: 990 357 595
REVVHAGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

14 000 000 14 000 000

Sum varige driftsmidler

14 000 000 14 000 000

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler

0 0

Sum anleggsmidler

14 000 000 14 000 000

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0 0

Fordringer

Andre fordringer

10 848 17 645

Sum fordringer

10 848 17 645

Investeringer

Sum investeringer

0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

408 998 770 027

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

408 998 770 027

Sum omløpsmidler

419 846 787 672

SUM EIENDELER

14 419 846 14 787 672

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

50 000 50 000

Sum innskutt egenkapital

50 000 50 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

2 653 921 2 681 012



Sum opptjent egenkapital	2 653 921	2 681 012
Sum egenkapital	2 703 921	2 731 012
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6 049 629	6 354 945
Øvrig langsiktig gjeld	5 600 000	5 600 000
Sum annen langsiktig gjeld	11 649 629	11 954 945
Sum langsiktig gjeld	11 649 629	11 954 945
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	55 612	1 533
Leverandørgjeld	4 540	88 507
Skyldige offentlige avgifter	3 266	366
Annen kortsiktig gjeld	2 878	11 309
Sum kortsiktig gjeld	66 296	101 715
Sum gjeld	11 715 925	12 056 660
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	14 419 846	14 787 672



Organisasjonsnr: 990 357 595
REVVHAGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3623

Revyhagen Borettslag



Velkommen til årsmøte i Revyhagen Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

15. mai 2024 kl. 17:30, Hos Jane Revyveien 4C.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Du trenger ikke å ha med stemmeblanketten, da vi registrerer oppmøte digitalt.

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. Steinheller Marie Ringsrød
8. Varmepumpe
9. Oppbevaring carport
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Revyhagen Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Eirik Karlsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

Valg av en 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
Velges under generalforsamlingen



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 mot egenkapitalen.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapitalen

Vedlegg

- 1. 3623 Årsrapport til innkalling.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 25 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 25 000



Sak 7

Steinheller Marie Ringsrød

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

At man kan legge steinheller istedenfor terrasse der terrassen er utvidet for andelseier i 1. etasje.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positive til forslaget mot at andelseier påtar seg hele vedlikeholdsplikten.

Forslag til vedtak

At man kan legge steinheller istedenfor terrasse der terrassen er utvidet for andelseier i 1. etasje.

Sak 8

Varmepumpe

Forslag fremmet av:

Kåre Andersen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

At varmpumpe for andelseiere plasseres på fast plass på bakkenivå. Dette for å unngå vannføring fra 2. etasje og støy/vibrasjon inn i bygget. Plassering blir fra stolpebein og ut mot høyre i 4 og i 6 går det i A mot venstre og B mot høyre. Ved å plassere på utsiden av terrasse reduserer man støy og vannføring. Dette gjelder 1. og 2. etasje. Dette som en tilføyelse til forrige vedtak om varmpumper.

Styrets innstilling

Styret overlater beslutningen til generalforsamlingen uten egen innstilling.

Forslag til vedtak

At varmpumpe for andelseiere plasseres på fast plass på bakkenivå.

Sak 9

Oppbevaring carport

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag fra styret:



At man som andelseier av carport kun har tillatelse til å oppbevare antall dekk som tilhører bilen som er parkert.
Det vil si kun tillatt å oppbevare 4stk dekk.

Forslag til vedtak

At man som andelseier av carport kun har tillatelse til å oppbevare antall dekk som tilhører bilen som er parkert.
Det vil si kun tillatt å oppbevare 4stk dekk.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marie Ringsrød

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Erik Olsen
- Hege Therese Andresen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Liv Jorunn Andersen	Revyveien 4A
Styremedlem	Jane M Edvardsen	Revyveien 4C
Styremedlem	Erik Olsen	Revyveien 4 D
Varamedlem	Hege Therese Andresen	Revyveien 4 B
Varamedlem	Maria Sergejevna Dahl	Revyveien 6 C

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post revyhagen@styrerrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Revyhagen Borettslag

Borettslaget består av 10 andelsleiligheter.

Revyhagen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990357595, og ligger i SARPSBORG kommune

Gårds- og bruksnummer:

2075 349

Revyhagen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



Styrets arbeid

Det har vært gjennomført 14 styremøter i perioden, hvor av ett har vært med forretningsfører i forbindelse med utarbeidelse av budsjett. Styreleder har også vært på oppstarts møte med OBOS.

Vi har evaluert borettslagets eiendeler og har i etterkant av det møtet kjøpt inn ny høytrykksspyler og stige.

I perioden har vi også jobbet med organisering av el-bilanlegg. Oppstart våren 2024.

Det har blitt utarbeidet en ny ordning hvor andelseiere kan låne utstyr via Vibbo.

Vi har revurderte avtaler og blant annet sagt gressklippinga, Norsk Brannvern, og vi har endret avtale med Bravida som også inkluderer ventilasjonsrens, og vi har reklamert på asfalt.

Det har blitt sendt klage til kommune vedrørende søppelkassene. I tillegg har vi bedt om pris på rekkverk til søppelkasser og vindskyer til boder og carporter. Og vi skal bytte taket på lille boden.

Vi har halvveis ferdig med arbeid med fasadene, arbeid fortsetter. Og tregulvene i svalgangene har blitt byttet.

Det har vært gjennomført dugnad på grønt arealet.

Det har blitt søkt tilskudd til tiltak på fellesarealer.

Det har blitt gjennomført HMS-kontroll.

Til sommeren blir det gjennomført kontroll på taket hvor vi vil motta en tilstandsrapport.

I tillegg har det blitt sendt skriftlig klage til kommunen og huseier vedrørende hanen, problemet er nå borte.

Husordensreglene har blitt oppdatert.

Vi har også utarbeidet et årshjul for nåværende og kommende styrer.

I tillegg benytter vi oss av vedlikehold- og bærekraftsmodulen slik at nåværende og fremtidige styrer har oversikt over nåværende tilstand av bygningsmassen, hva som har blitt gjort tidligere og hvilke tiltak som må gjøres i fremtiden.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Resultat

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter

I budsjettet er det hensyntatt 15% økning av kommunale avgifter, og ingen økning i eiendomsskatten.

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 Revyhagen Borettslag.

Lån

Revyhagen Borettslag har lån i Obosbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

I budsjettet er det hensyntatt en økning av forretningsførerhonoraret på 6%.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Revyhagen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Revyhagen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring 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.

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 avvirket.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 2023 Årsrapport til innkalling.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>.

Sarpsborg, 12. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



REVYHAGEN BORETTSLAG ORG.NR. 990 357 595, KUNDENR. 3623

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.	685 957	906 221	685 957	353 550
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-27 091	130 298	207 470	167 974
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-305 316	-350 562	-329 000	-304 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-332 407	-220 264	-121 530	-136 026
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	353 550	685 957	564 427	217 524
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	419 846	787 672		
Kortsiktig gjeld	-66 296	-101 715		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	353 550	685 957		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 119 960	1 019 232	1 120 000	1 231 000
Andre inntekter	3	5 422	2 175	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 125 382	1 021 407	1 120 000	1 231 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-37 859	-30 421	-22 450	-22 850
Styrehonorar	5	-25 000	-25 000	-25 000	-25 000
Revisjonshonorar	6	-5 625	-4 375	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-47 565	-45 650	-48 000	-50 000
Konsulenthonorar	7	-14 959	-1 173	-3 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-421 477	-397 744	-225 000	-291 000
Forsikringer		-50 244	-47 787	-52 800	-56 000
Kommunale avgifter	9	-150 498	-126 110	-132 000	-176 676
Energi/fyring		-7 834	-9 058	-8 000	-8 000
TV-anlegg/bredbånd		-32 670	0	-11 880	-13 000
Andre driftskostnader	10	-53 020	-9 156	-58 400	-37 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-846 752	-696 474	-591 530	-696 026
DRIFTSRESULTAT		278 630	324 933	528 470	534 974
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	16 846	5 741	0	0
Finanskostnader	12	-322 567	-200 376	-321 000	-367 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-305 721	-194 635	-321 000	-367 000
ÅRSRESULTAT		-27 091	130 298	207 470	167 974
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	130 298		
Fra opptjent egenkapital		-27 091	0		



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	13 000 000	13 000 000
Tomt		1 000 000	1 000 000
SUM ANLEGGSMIDLER		14 000 000	14 000 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		10 848	17 645
Driftskonto OBOS-banken		88 063	242 480
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 231	0
Sparekonto OBOS-banken		318 704	527 547
SUM OMLØPSMIDLER		419 846	787 672
SUM EIENDELER		14 419 846	14 787 672
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 10 * 5 000		50 000	50 000
Opptjent egenkapital		2 653 921	2 681 012
SUM EGENKAPITAL		2 703 921	2 731 012
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	6 049 629	6 354 945
Borettsinnskudd	15	5 600 000	5 600 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 649 629	11 954 945
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	8 715
Leverandørgjeld		4 540	88 507
Skyldige offentlige avgifter	16	3 266	366
Påløpte renter		31 674	1 533
Påløpte avdrag		23 938	0
Annen kortsiktig gjeld	17	2 878	2 594
SUM KORTSIKTIG GJELD		66 296	101 715
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 419 846	14 787 672



	10		Revyhagen Borettslag
Pantstillelse	18	14 850 000	14 850 000
Garantiansvar		0	0

Sarpsborg, 09.04.2024
Styret i Revyhagen Borettslag

Liv Jorunn Andersen/s/ Jane M Edvardsen/s/ Hege Therese Andresen/s/ Erik Olsen/s/

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

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

INNTEKTER

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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

SKJEVDELING AV FELLESGJELD

Leil.nr	Fellesgjeld	Innskudd	Finansiering	Andel f.g.
1	924 000	640 000	1 564 000	
2	924 000	640 000	1 564 000	
3	924 000	680 000	1 604 000	
4	924 000	680 000	1 604 000	
5	784 000	450 000	1 234 000	64 %
6	784 000	470 000	1 254 000	63 %
7	784 000	470 000	1 254 000	63 %
8	784 000	510 000	1 294 000	61 %
9	784 000	530 000	1 314 000	
10	784 000	530 000	1 314 000	
Sum:	8 400 000	5 600 000	14 000 000	

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

Felleskostnader	1 107 960
Kabel-TV	12 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 119 960

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Parkering	4 800
Nettinnbetalinger	622
SUM ANDRE INNTEKTER	5 422

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-27 213
Påløpte feriepenger	-2 878
Arbeidsgiveravgift	-7 768
SUM PERSONALKOSTNADER	-37 859

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 25 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 959
SUM KONSULENTHONORAR	-14 959

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

Drift/vedlikehold bygninger	-227 406
Drift/vedlikehold VVS	-87 167
Drift/vedlikehold elektro	-26 881
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-41 317
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 646
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 938
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-1 123
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-421 477

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-31 576
Kommunale avgifter	-118 922
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-150 498

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 300
Diverse leiekostnader/leasing	-9 496
Verktøy og redskaper	-7 738
Driftsmateriell	-7 970
Snørydding	-20 375
Andre fremmede tjenester	-467
Andre kontorkostnader	-53
Bank- og kortgebyr	-2 207
Velferdskostnader	-1 415
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-53 020

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	642
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 073
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 047
Kundeutbytte fra Gjensidige	4 084
SUM FINANSINNTEKTER	16 846

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-322 567
SUM FINANSKOSTNADER	-322 567

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

Kostpris/bokført verdi 2006 13 000 000

SUM BYGNINGER 13 000 000

Tomten ble kjøpt i 2006.

Gnr.2075/bnr.349

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**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017 -8 400 000

Nedbetalt tidligere 2 045 055

Nedbetalt i år 305 316

-6 049 629

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -6 049 629

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2006 -5 600 000

SUM BORETTSINNSKUDD -5 600 000

NOTE: 16**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -2 231

Skyldig arbeidsgiveravgift -1 035

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -3 266

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -2 878

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -2 878

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 600 000
Pantelån	6 049 629
Påløpte avdrag	23 938
TOTALT	11 673 567

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

Bygninger	13 000 000
Tomt	1 000 000
TOTALT	14 000 000



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90954931. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022 - 2022	Rehabilitering oppkjørsel	kr. 243.000,- Utført av Helminsen AS
2021 - 2021	Ventilasjonsrens	Kr. 38.800,-. Aktiv Ventilasjon AS
2021 - 2021	Forsikringssake vannlekkasje	Saken er ikke avsluttet
2020 - 2020	Nye frostfrie utekraner	Kr. 15.400,- Comfort Fredrikstad (Arne Nilsen)
2019 - 2019	Forsikringssak vannlekkasje	Totalt ca kr. 95.000,-. Trygg dekket kr. 65.000,-
2016 - 2016	Ventilasjonsrens + luftmåling	10 leiligheter - Power Clean AS - kr. 22.000,-
2015 - 2015	Maling av bygningsmassen	Ca. kr. 58.000,- - Benyttet Rent og Pent AS
2013 - 2013	Vanntrykkreduksjonsanlegg	Kr. 110.000,- - Jan Edvardsen AS



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 15.05.24

Selskapsnummer: 3623 Selskapsnavn: Revyhagen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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