



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 202 371
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET KRÅKENESET
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

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: Tor-Sigve Bjørndal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2024

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, 15.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 024 404	5 136 401
Sum inntekter		6 024 404	5 136 401
Kostnader			
Lønnskostnad		205 380	205 380
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		30 099	30 100
Annen driftskostnad		3 354 568	3 152 407
Sum kostnader		3 590 047	3 387 887
Driftsresultat		2 434 356	1 748 515
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		85 781	22 284
Sum finansinntekter		85 781	22 284
Annen finanskostnad		1 346 997	529 831
Sum finanskostnader		1 346 997	529 831
Netto finans		-1 261 216	-507 547
Resultat før skattekostnad		1 173 140	1 240 968
Årsresultat		1 173 140	1 240 968
Totalresultat		1 173 140	1 240 968
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 173 140	1 240 968
Sum overføringer og disponeringer		1 173 140	1 240 968



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		29 907 895	29 907 895
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 252 201	1 282 300
Sum varige driftsmidler		31 160 096	31 190 195
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		31 160 096	31 190 195
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		45 482	40 741
Sum fordringer		45 482	40 741
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 530 465	4 357 470
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 530 465	4 357 470
Sum omløpsmidler		4 575 947	4 398 210
SUM EIENDELER		35 736 042	35 588 405

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		10 400	10 400
Sum innskutt egenkapital		10 400	10 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		19 743 546	20 916 686
Sum opptjent egenkapital		-19 743 546	-20 916 686
Sum egenkapital		-19 733 146	-20 906 286
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		43 072 788	44 296 845
Øvrig langsiktig gjeld		11 573 200	11 573 200
Sum annen langsiktig gjeld		54 645 988	55 870 045
Sum langsiktig gjeld		54 645 988	55 870 045
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		685 696	546 902
Leverandørgjeld		137 505	77 744
Sum kortsiktig gjeld		823 200	624 646
Sum gjeld		55 469 188	56 494 691
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 736 042	35 588 405



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370716

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 202 371
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET KRÅKENESET
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

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: Tor-Sigve Bjørndal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2024

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, 18.05.2024



Organisasjonsnr: 951 202 371
BORETTLAGET KRÅKENESSET

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 024 404	5 136 401
Sum inntekter		6 024 404	5 136 401
Kostnader			
Lønnskostnad		205 380	205 380
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		30 099	30 100
Annen driftskostnad		3 354 568	3 152 407
Sum kostnader		3 590 047	3 387 887
Driftsresultat		2 434 356	1 748 515
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		85 781	22 284
Sum finansinntekter		85 781	22 284
Annen finanskostnad		1 346 997	529 831
Sum finanskostnader		1 346 997	529 831
Netto finans		-1 261 216	-507 547
Resultat før skattekostnad		1 173 140	1 240 968
Årsresultat		1 173 140	1 240 968
Totalresultat		1 173 140	1 240 968
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 173 140	1 240 968
Sum overføringer og disponeringer		1 173 140	1 240 968



Organisasjonsnr: 951 202 371
BORETTSLAGET KRÅKENESSET

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			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		29 907 895	29 907 895
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 252 201	1 282 300
Sum varige driftsmidler		31 160 096	31 190 195
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		31 160 096	31 190 195
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		45 482	40 741
Sum fordringer		45 482	40 741
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 530 465	4 357 470
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 530 465	4 357 470
Sum omløpsmidler		4 575 947	4 398 210
SUM EIENDELER		35 736 042	35 588 405
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		10 400	10 400
Sum innskutt egenkapital		10 400	10 400



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	19 743 546	20 916 686
Sum opptjent egenkapital	-19 743 546	-20 916 686
Sum egenkapital	-19 733 146	-20 906 286
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	43 072 788	44 296 845
Øvrig langsiktig gjeld	11 573 200	11 573 200
Sum annen langsiktig gjeld	54 645 988	55 870 045
Sum langsiktig gjeld	54 645 988	55 870 045
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	685 696	546 902
Leverandørgjeld	137 505	77 744
Sum kortsiktig gjeld	823 200	624 646
Sum gjeld	55 469 188	56 494 691
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	35 736 042	35 588 405



Organisasjonsnr: 951 202 371
BORETTSLAGET KRÅKENESSET

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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1776

Borettslaget Kråkeneset



Velkommen til årsmøte i Borettslaget Kråkeneset

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:

19. mars 2024 kl. 19:00, Skeie Skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Vedtektsendring
7. Maling av 4-roms
8. Maling av garasjer
9. Fastsettelse av honorarer
10. Valgkomité
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Kråkeneset



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

Joakim Nordbø fra OBOS 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 Joakim Nordbø foreslått. Protokollvitner velges i årsmøte.



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. Årsregnskap og årsrapport.pdf

Sak 6

Vedtektsendring

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Endre kap 10-1 (1) i vedtektene fra:

10-1 Styret (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder og 2 (4) andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

Endre kap 10-1 (1) i vedtektene til:

10-1 Styret (1) Borettslaget skal ha et styre bestående av 5 medlemmer (inkludert styreleder). Styret skal bestå av minst 2 personer fra 2-roms og 2-personer fra 4-roms. Styret er beslutningsdyktig når 3 medlemmer er til stede i formelle styremøte.



Styrets innstilling

Styret praktiserer at alle medlemmene og vara stiller på møtene og jobber som likeverdige parter.

Forslag til vedtak

Ny vedtektsendring godkjennes

Sak 7

Maling av 4-roms

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

På årsmøte i 2014 ble det besluttet at styret skulle ivareta maling av ytre kledning. I

henhold til vedlikeholdsplan, skal eksteriøret males igjen i 2024/25. Det er behov for å male i 2024. Sett i lys av de økte utgiftene de siste årene ser styret kontinuerlig etter muligheter for å holde kostnadene nede. En effektiv måte å holde månedskostandene nede på, er å åpne for egeninnsats på maling. Styret hadde et forslag til beslutning i 2023, hvor forslag ble nedstemt, og styret ble bedt om å komme tilbake med alternative forslag.

Maling av malerselskap:

Styret har det siste året vært i kontakt med flere malerselskap, (og Jernia), som alle er enige om at flere fasader er modne for maling, (2 lag), for å hindre råte i kledning. Malerselskapene har gitt styret priser for å utføre maling. Tilbudene har vært priset fra 53.000 til 70.000 pr enhet, (2,75 mill til 3,5 mill totalt).

Ved valg av malerselskap er det ikke gitt at styret vil velge den billigste aktøren. Styret vil velge den tilbyderen som har referanser, og kan levere best i forhold til pris.

Pr. 31.12 hadde 4-roms 2,8 mill, (53.000 pr enhet), i oppsparte midler. Reserver er noe borettslaget til alle tider må ha, og det bør ikke være under 1 mill over tid. Dersom vi skal følge generalforsamlingens vedtak fra 2014, har styret ikke annet valg enn å ta opp lån på minimum 900.000kr**, (17.300kr pr enhet), for å kunne gjennomføre maling. Gitt dagens rentenivå vil dette medføre en tilleggs kostnad for hver enhet:

5 års nedbetalingstid, rente 6%: 292kr pr mnd, (total kostnad 20.167 kr pr enhet).

**Merk at alle tallene er estimater basert på billigste tilbud gitt av malerselskap, og at det er en sannsynlighet for at beløpene kan bli høyere basert på flere faktorer. Dersom det skulle komme større kostnader, (ikke tilknyttet til maling), vil det føre til at låneopptak må oppjusteres.

Maling med egeninnsats:

Styret åpner for at beboere kan sørge for maling av sin enhet selv. Dette vil anses som en dugnad for felleskapet for å redusere lånebeløpet til et minimum. Styret vil sette en tidsperiode hvor maling må utføres.

Maling med egeninnsats vil kompenseres med 12.000 pr enhet. Dette beløpet vil kompenseres i form av månedlig reduksjon av husleie over tid. Eksempelvis 300 kr pr mnd i redusert husleie, (etter eventuelt tillegg for lån til maling), i 40 mnder.

Dersom 15-20 enheter maler sin enhet selv er sannsynligheten stor for at borettslaget ikke trenger å ta opp lån for å utføre maling. Noe som ganger alle i borettslaget.

Som nevnt vil styret fastsette en periode hvor maling skal utføres. Stavanger Hus & Hage vil bistå med inspeksjon for å sikre at kvaliteten på utført maling er av tilstrekkelig kvalitet.



Forslag til vedtak

Det åpnes for at andelseier kan male egen enhet med egeninnsats, mot kompensasjon på 12.000 kr, som vil trekkes fra husleie over en periode. Periode boligmassen skal males innen blir fastsatt av styret. For å sikre at arbeid utføres på en tilfredsstillende måte, engasjeres Jarleif Wahlberg, (Stavanger Hus & Hage), som prosjektleder. Vasking av boligmasse, maling av endevegger, samt påbygg i høyde vil males av malerselskap.- Styret forbeholder seg retten til fortsatt å sette ut hele maleoppdraget dersom prisene tillater det.

Sak 8

Maling av garasjer

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Fra 2017 og 2023 har beboere med garasje betalt 50 kr pr mnd for å dekke maling (utført av malerselskap) av garasjen sin. I 2023 ble dette beløpet økt til 65kr, og deretter økt til 67 i 2024. Totalt innbetalt pr enhet i perioden er 4580kr.

Tilbud mottatt for å male en garasje har variert fra 11.000-15.000kr.

Basert på dette ønsker styret at garasjer males med egeninnsats. Estimert kostnad i materiell er 1500 kr pr enhet. Overbetalt beløp (4580-1500) 3080kr vil bli refundert til leietaker i form at reduksjon på husleie.

Styret foreslår å redusere fast kostnad for beboere med garasje fra 67kr pr mnd til 20kr pr mnd. 20 kr pr mnd vil dekke fremtidig maling av garasje med egeninnsats.

Forslag til vedtak

Maling av garasje blir utført med egeninnsats. Fast månedlig betaling reduseres fra 67kr til 20kr. Fremtidig maling av garasjer utføres med egeninnsats, maling og utstyr bekostes av borettslaget. Differanse mellom allerede innbetalt for «maling av garasje» og faktisk kostnad for maling og utsyr, minimum 3080kr, trekkes fra fremtidig husleie. Dersom forslaget ikke vedtas økes kostnad for maling av garasje til 167kr pr mnd frem til 2027. Deretter reduseres til 100kr pr mnd.

Sak 9

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Styrets innstilling

Styrehonoraret økes til 200 000 (fra 180 000) – som da fordeles jevnt med 40 000 kr brutto til hver av medlemmene. Fordelingen i 2023 var 45 000 til styremedlemmer og 22500 til varamedlemmer. Endrer da til 40 000 kr til hver



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 200 000

Sak 10

Valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 3 komitémedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som komitémedlem:

- Velges i årsmøte
- Velges i årsmøte
- Velges i årsmøte

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Med forutsetning om at vedtektsendring blir godkjent blir det nye styret 4 styremedlemmer og en styreleder.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tom Haldorsen

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne May Wathne
Styremedlem 2-roms
- Frode Thorsen
Styremedlem 4-roms
- Ragnhild Klinkenberg
Styremedlem 2-roms



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tom Haldorsen	Skeiestraen 29
Styremedlem	Thomas Tardy	Skeiestraen 18
Styremedlem	Anne May Wathne	Ordfører Scheies Gate 11
Varamedlem	Ragnhild Klinkenberg	Ordfører Scheies Gate 45
Varamedlem	Frode Thorsen	Skeieneset 8

Valgkomiteen

Marit Bore	Ordfører Scheies Gate 28
Margot Handeland	Ordfører Scheies Gate 4 D
Helge-Andre Helgevold	Ordfører Scheies Gate 6

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 Borettslaget Kråkeneset

Borettslaget består av 104 andelsleiligheter.

Borettslaget Kråkeneset er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951202371, og ligger i Stavanger kommune

Gårds- og bruksnummer:

5 515 516 517 518
519 520

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget Kråkeneset 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 PricewaterhouseCoopers AS.



Årsrapport fra styret 2024

Styret ønsker alle nye andelseiere velkommen til borettslaget.

Styremøter og informasjonsstrategi

Det avholdes styremøter omtrent en gang i måneden, og styret ønsker å være så åpne og tilgjengelige for andelseierne som mulig. Vi legger ut på Vibbo hva som diskuteres og hvilke beslutninger som tas. Noen detaljer holdes utenom grunnet personvern.

Dere som andelseiere er blitt veldig flinke til å bruke Vibbo for å kontakte styret – og det setter vi pris på.

Da vara deltar på alle styremøtene og utfører oppgaver, og har ansvar tilsvarende et fullverdig medlem, har styret fremmet forslag om å endre styrets sammensetning til 5 medlemmer, med ingen varamedlemmer.

Honoraret

Honoraret til styret har ikke vært endret eller indeksregulert siden 2020

De siste året har honoraret vært fordelt slik at alle styremedlemmene, (og styreleder), får 25 % mens varamedlemmene får 12.5%.

Med antagelse om at endringene i styresammensetningen blir godkjent endres styrehonoraret til 200 000 kr. Da får alle i styret 40 000 kr brutto. Det betyr en nedgang for eksisterende styremedlemmer og en økning for eksisterende vara.

Ansvarsfordeling og forsikring

Mange tar kontakt for å avklare ansvarsforhold. Vi hjelper gjerne, men anbefaler alle å ta en sjekk i vedtektene som ble modernisert i 2023. Vedtektene og ordensregler ligger på framsiden på Vibbo. Mange av de spørsmålene vi får er tydelig forklart der.

Tommelfingerregelen er at styret har ansvaret for ytre kledning, rør og strøm inn til leiligheten, i tillegg til selve ventilasjonsviften. Innvendig er det beboer sitt ansvar. Tilsvarende tommelfingerregler er gjenspeilet i forsikringen, som dekker ytre kledning, og utstyr som er fast del av leiligheten, (som vannrør inn, strømkabel inn til sikringssskap o.l.).

Det er anbefalt at alle beboere har en innboforsikring som dekker verdi og løse gjenstander, dette vil ikke være dekket av borettslaget.

Styret har i tillegg ansvar for fellesområdene i 2-roms, utvendig grøntområde, (se mer info under kapitlet om Kråkeneset grøntgruppe).



Helse, miljø og sikkerhet

Styret har en HMS-plan i styrerommet som vi følger.

Hovedaktiviteter i 2023 var:

- Tilsyn i 2-roms fra Rogaland brann og redning
- Korrigerer av flere feil og mangler på det elektriske anlegget i 2-roms
- Dugnad, hvor Rogaland Brann og Redning kom. Denne ble dessverre noe redusert grunnet sterk vind
- Oppfølging av diverse ulovlige elektriske installasjoner i borettslaget
- Oppfølging av rot i fellesområdene
- Verisure-løsningen, se punkt lengre ned.
- Oppfølging av Rentokil, se punkt under angående skadedyr
- Opprette kontrakt med Presto, og byttet ut flere «gamle» brannslukkere. Neste kampanje er planlagt 2025
- Brannteknisk tilsyn av fellesområdene i 2-roms gjennomført av Presto
- Årlig termografi skanning av hovedsikringstavlene på 2-roms

Alle beboerne har et viktig ansvar innenfor dette tema og vi ber om at dere:

- Vedlikeholder hagen og unngår å tiltrekke dere skadedyr
- Har minst 1 brannslukker basert på skum
- Ikke strekker ledning ut av vinduene for lade bil/batterier eller lignende.
- Kaster ledninger eller elektrisk utstyr som er skadet (som mobillader, ledninger og lignende)
- Ikke plasserer søppel på utsiden av søppelcontainerne. Bruk kapasiteten til begge lokasjonene.
- Ved bråk eller uønsket oppførsel, ta først direkte kontakt, som gode naboer, for å oppnå forståelse og korreksjon.

På kommende **dugnad, (planlagt 6. mai og 7. mai)**, kommer Rogaland Brann og Redning tilbake. Her skal vi få en del nyttig informasjon, og vi skal teste og slukke med brannslukkere. Det å kunne slukke små branner med slukker er viktig kunnskap, og viktig for felleskapet sine verdier om det skulle oppstå bra. Anbefaler derfor alle å delta her.

Styrets aktiviteter i forrige periode

Felles for 2-roms og 4-roms:

- Streng økonomisk styring med et 5 års perspektiv
- Dugnad med Rogaland brann og redning (noe redusert grunnet vær)
- Ny Altibox løsning (internett og TV). Takk til Einar Nyheim for prosjektledelsen i denne sammenheng.
- Oppgradering av fellesområdene
- Utbygging av et stort antall villavent-vifter
- Mye trøbbel med EL-billaderne
- Mange nye beboere - oppfølging og svar på spørsmål
- Innkjøp av verktøy

Vedlegg 1

10 av 32

Årsregnskap og årsrapport.pdf



Borettslaget Kråkeneset

- Bytte av brannslukkere til skum for de som fortsatt hadde pulver

Spesifikt for 2-roms:

- Utfordringer knyttet til varmtvann i alle tre blokkene
- Utbedringer knyttet til vannskader på #29 grunnet feil på berederne
- Utbedring av det elektriske anlegget
- Mange utelys
- Rydding i sykkelbod
- Ryddig av bortsatt avfall i fellesområdene
- Termografisk skanning av hovedsikringstavlene

Spesifikt for 4-roms:

- Flere vannlekkasjer fra tak og vinduer
- Umiddelbare tiltak knyttet til vannlekkasjer i rekken Skeiestraen 1 - 13
- Reklamasjon på garasjeporter

Mer informasjon om utvalgte tema

Økonomi

Styret jobber etter en langsiktig økonomiplan for å sikre god styring på økonomien i borettslaget. Denne hensyntar mange forhold, men de viktigste er:

- Rentebanen til Norges bank
- Minimum reserver pr enhet
- Indeksregulering av priser for tjenester
- Planlagt periodisk vedlikehold
- Forventningsrettet driftsbudsjett

28.04.2023 la styret ut en oversikt over hvordan vi styrer og setter opp budsjettet. Vi ligger helt i henhold til det dokumentet frem til nå.

Noen hovedpunkter fra 2023:

4-roms:

- Styret har høyt fokus på å redusere driftskostnader. For 2023 kom vi inn 233.876 kr under budsjett
- I henhold til langtidsbudsjett ble husleien økt i juni for å bremse nedgang i oppsparte midler. I løpet av året ble reserver redusert med 401.090kr (som planlagt).



2-roms:

- Styret har høyt fokus på å redusere driftskostnader. For 2023 kom vi inn 148.710 kr under budsjett, på tross av større utfordringer med vann, samt forbedring av ventilasjon.
- 2-roms har hatt noen økninger i husleie frem til 31.12.2023. Formålet har vært å øke reserver med tanke på planlagt maling. Resultatet var en økning av reserver på 380.262 kr.

Det som vil være et hovedparameter i økonomien fremover er hvordan vi får gjennomført malingen av borettslaget. Tilbud innhentet fra flere tilbydere viser at prisen for maling av 4-roms vil ligge på mellom 50-60 000 kr pr enhet. Reserver pr. 31.12.2023 var 54.000 pr enhet i 4-roms. Det ville vært uforsvarlig å bruke reserven i sin helhet på en slik aksjon. Se ellers styret sitt forslag til beslutning i årsmøte.

Langtidsplanen som styret jobber med er et verktøy på lik linje som andre verktøy styret bruker (e-post, Vibbo, kontrakter m.m.). Dette er ikke informasjon vi legger ut til andelseiere. Dokumentet som vi publiserte 28.04.2023 er en visualisering av innholdet.

Prisene på kommunale tjenester samt forsikring har steget markant også i år.

Verisure brannvarsling

Styret skal levere brannvarsling til alle enhetene. Dette står i vedtektene. I sin tid ble det opprettet en løsning levert av Lyse/Smartly. Denne kontrakten ble solgt til Verisure som siden har driftet løsningen.

Styret er ansvarlig for en kommunikasjonsenhet og 2 brannvarslere. Disse kommuniserer med en vaksentral hos Verisure.

Det har vært store utfordringer med kundeservice og det tekniske utstyret de siste årene. Verisure har nå også informert oss om en kostnadsøkning på løsningen tilsvarende 30% - en økning til 249 kr /måned. Løsningen har store begrensninger og utfordringer knyttet til funksjonalitet.

Styret vil derfor jobbe med å se på alternativer til Verisure, for eksempel Elotek-løsningen som er anbefalt av Rogaland Brann og redning.

Kråkeneset Grøntgruppe og hageutstyr

Grøntgruppen består av utvalgte, godt kvalifiserte personer; Janne Nyheim, Anne Gro Wigdel, Kjersti Thorsen, Gerd Jenny Nilsen og Anne Beth Risvoll. Gruppen er underlagt styret. Det er utarbeidet et omforent mandat for hvordan gruppen og styret skal samarbeide. Hovedformålet med gruppen er å støtte styret med sin kompetanse, og hjelpe til med å planlegge, samt å organisere dugnadene.

Dette har vært en suksess og styret takker.

I den forbindelse er det kjøpt inn noe hageutstyr som andelseiere kan låne. Kontaktperson for utlån er Frode Thorsen i styret. Utstyr som er kjøpt inn er:

Vedlegg 1

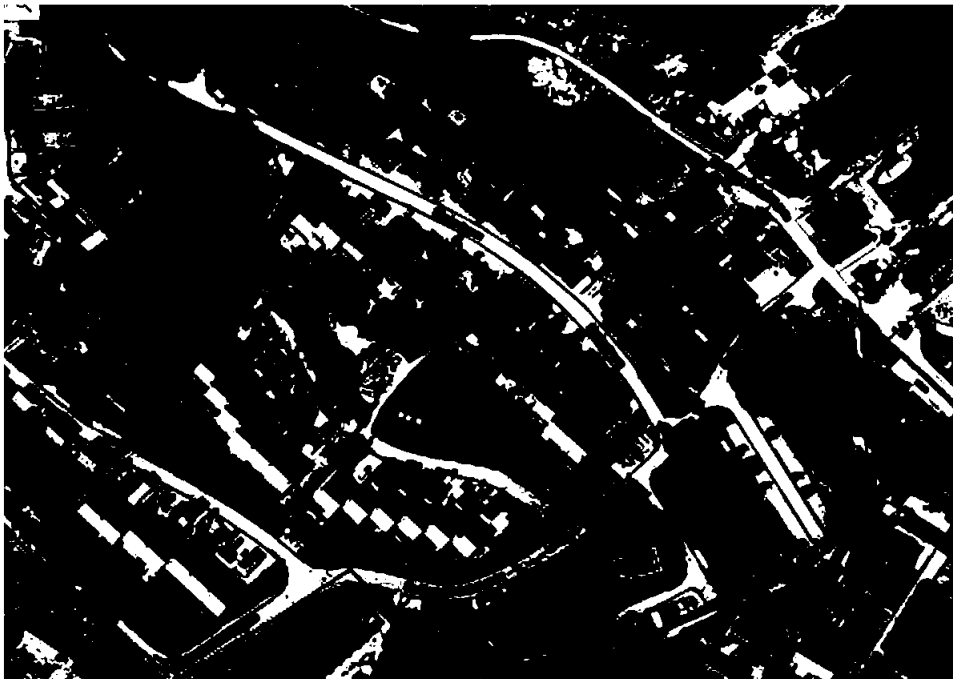
12 av 32

Årsregnskap og årsrapport.pdf

Borettslaget Kråkeneset

- Kort og lang hekksaks
- Kraftig kantklipper
- Motorsag

Bildet under viser hvilke fellesområder som er innenfor borettslaget sin grense. Områdene utenfor skissert område er Stavanger kommune sine. Har man mindre innspill på forbedringer/utbedringer på kommunalt område, bruk tjenesten VOF – Varsle om feil: <https://www.stavanger.kommune.no/varsle-om-feil/>
Er det snakk om større endringer, kontakt styret.



Fellesområdene

Det har vært gjennomført flere oppgraderinger av fellesområdene. Dette gjennom et godt samarbeid med Kråkeneset Grøntgruppe og Stavanger kommune.

Det er ikke planlagt noen større endringer i 2024, annet enn diverse utbedringer som tas i forbindelse med dugnadene og generelt vedlikehold.

Vi er i dialog med Lyse om muligheten for at de kan koble seg på vårt fibernett. Dette for å kunne levere tjenester til husene langs sjøkanten. En avtale vil medføre noe graving av grøfter fra trafostasjonen, (i enden av Ordfører Scheiesgate), ned langs gangstien mellom Skeiestraen 14 og 16, og videre ned mellom Skeiestraen 13 og 15.

Varmtvann i 2-roms

Vedlegg 1

13 av 32

Årsregnskap og årsrapport.pdf



Borettslaget Kråkeneset

Det har vært flere utfordringer knyttet til varmtvannsberederne i 2-roms. Hovedårsaken er at installasjonen er dårlig faglig utført, og det har gitt oss flere forskjellige feil.

Styret mener vi har kontroll på feilene nå, men det krever tett oppfølging. Vi setter derfor stor pris på tilbakemeldingene vi har fått fra andelseierne.

Styret har signert en kontrakt med Midtbø for å sikre at vi har tilgang på spesialkompetanse på området.

El-billadere

To el-billadere fra Smartly er installer utenfor blokk #29. Det har vært store utfordringer med disse to, og i store perioden har den ene av laderne vært ute av drift. Hovedgrunnen til dette har vært manglende kommunikasjon med Smartly. Løsningen fungerer dårlig.

Styret jobber nå med å utbedre og oppgradere med nye og bedre ladere. I mellomtiden setter vi derfor stor pris på tilbakemeldingene vi har fått fra andelseierne.

Naboklager og støy

Det har tidligere vært utfordringer med nabostøy. Dette har blitt mye bedre. Flott at andelseierne respekterer ordensreglene.

De generelle reglene er at det skal være nattero mellom kl 23:00 og 06:00.

Skadedyr (mus og rotter)

Det er mye mus og rotter i område. Flere har dessverre fått mus innenfor kledningen. Styret jobbet mye med reklamasjon på arbeidet gjort av Anticimex i 2023. Arbeidet gjort av dem var fagmessig av meget dårlig kvalitet, og et stort reklamasjonsarbeid ble gjennomført. Alle kontrakter med Anticimex er avsluttet og Rentokil har nå kontrakt med borrettslaget.

For å minimere mulige skader og uønskede hendelser grunnet skadedyr må andelseierne bidra med følgende:

- Plukke opp nedfallsfrukt
- Minimere nedfall fra fuglematere
- Ikke kaste ut mat (det er personer som kaster matrester ut av vinduet ut på fellesområdene)
- Vedlikeholde hage inn mot husvegg
- Klippe plen/hekk/vekster slik at de ikke stikker opp under kledningen (dette ødelegger /musebåndene/skallsikringen av husene)

Se ellers ordensreglene og vedtektene for hvilke plikter beboer har ansvar for.

Kontraktører og samarbeidspartnere for styret



Borettslaget Kråkeneset

- **Teknisk Bureau** er hovedkontraktør og samarbeidspartner på nesten alle tjenester. Kontaktperson er Joachim Danielsen: Joachim.Danielsen@tekb.no - 99084076
- **Stavanger Hus og Hage** utfører størstedelen av arbeid på fellesområdene og diverse vaktmesterjobber: stavangerhusoghage@gmail.com - 41418597
- **Rentokil** er ny kontraktør for skadedyr: gisle.hoie@rentokil-initial.com
- **Coop bygg Hundvåg** – ny i 2023
- **Midtbø – rørleggerfirma** - ny i 2024

Utover disse hovedsamarbeidspartnere har følgende kontrakt med borettslaget:

- Smartly – styring av ladeanlegget for biler
- Rogaland gartnerservice: gress- og hekkklipping hos 2-roms
- Rønning Elektro – 5 årlig sjekk av ladeanlegget for el-biler
- Verisure – brannvarsling

I 2023 avsluttet vi samarbeidet med:

- Jernia Hundvåg
- Anticimex

Viktige aktiviteter for styret fremover

Styret anser at de viktigste oppgavene i 2024 (utover normale styreoppgaver) blir:

- Høy oppmerksomhet på budsjett og styring av økonomi
- Holde fellesområdene pene og vedlikeholdte
- Maling av hele borrettslaget
- Fortsette det gode samarbeidet med *Stavanger kommune, Stavanger Hus og Hage, Kråkeneset Grøntgruppe og andre kontraktører*
- Beslutte videre aktiviteter rundt ventilasjonsvifter
- Gjennomføre nødvendige dugnader med fellesaktivitet (som grilling)
- Dugnad med et besøk fra Rogaland Brann og Redning
- Fortsette oppgradering av fellesområdene
- Følge opp søknader og innspill fra dere andelseiere
- Oppgradere og utvide tilbudet på ladere for el-biler
- Brannalarmløsningen levert av styret

Det er viktig at dere beboere fortsetter å ta kontakt med oss!



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.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning av felleskostnader i 2023.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere drift og vedlikeholdskostnader.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak flere renteøkninger på lån.

Resultat

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 017 000 til ordinær drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Stavanger kommune

Budsjettert med kr 1 215 004.

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 Borettslaget Kråkeneset.

Lån

Borettslaget Kråkeneset har lån i Husbanken.

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

Forretningsførerhonorar

Budsjettert med en økning 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 10,06% økning av felleskostnadene i rekke fra 01.01.24.

Budsjettet er basert på 4,77% økning av felleskostnadene i blokk fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Kråkeneset

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Kråkeneset som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 18 av 32 Årsregnskap og årsrapport.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 27. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



BORETTSLAGET KRÅKENESET ORG.NR. 951 202 371, KUNDENR. 1776

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.	3 773 564	3 645 916	3 773 564	3 752 747
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 173 140	1 240 968	430 474	1 265 716
Tilbakeføring av avskrivning 14	30 099	30 100	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	-1 224 057	-1 143 420	-1 483 000	-1 165 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-20 818	127 648	-1 052 526	100 716
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 752 747	3 773 564	2 721 038	3 853 463

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	5 121 248	4 398 210
Kortsiktig gjeld	-1 368 501	-624 646
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 752 747	3 773 564



BORETTSLAGET KRÅKENESET ORG.NR. 951 202 371, KUNDENR. 1776

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 925 391	5 116 126	5 641 000	7 079 472
Ladeinntekter EL-bil		25 169	20 275	0	0
Andre inntekter	3	73 843	0	0	50 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		6 024 404	5 136 401	5 641 000	7 129 472
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-25 380	-25 380	-25 380	-25 380
Styrehonorar	5	-180 000	-180 000	-180 000	-180 000
Avskrivninger	14	-30 099	-30 100	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 125	-9 625	-10 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-165 285	-158 905	-166 850	-175 000
Konsulenthonorar	7	-49 893	-9 585	-40 000	-15 000
Kontingenter		-31 200	-31 200	-31 200	-31 200
Drift og vedlikehold	8	-894 414	-899 122	-1 277 000	-1 017 000
Forsikringer		-506 738	-469 830	-516 302	-556 700
Kommunale avgifter	9	-1 157 538	-1 091 933	-1 162 902	-1 215 004
Energi/fyring		-219 109	-231 351	-280 000	-260 000
TV-anlegg/bredbånd		-214 032	-123 552	-123 552	-485 472
Andre driftskostnader	10	-106 234	-127 304	-240 340	-135 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 590 047	-3 387 887	-4 053 526	-4 107 756
DRIFTSRESULTAT		2 434 356	1 748 515	1 587 474	3 021 716
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	85 781	22 284	0	0
Finanskostnader	12	-1 346 997	-529 831	-1 157 000	-1 756 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 261 216	-507 547	-1 157 000	-1 756 000
ÅRSRESULTAT		1 173 140	1 240 968	430 474	1 265 716
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 173 140	1 240 968		



BORETTSLAGET KRÅKENESET
ORG.NR. 951 202 371, KUNDENR. 1776

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	29 463 870	29 463 870
Tomt		444 025	444 025
Andre varige driftsmidler	14	1 252 201	1 282 300
SUM ANLEGGSMIDLER		31 160 096	31 190 195
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		43 461	38 312
Andre kortsiktige fordringer	15	2 021	2 428
Driftskonto OBOS-banken		1 449 063	1 058 242
Sparekonto OBOS-banken		3 081 402	3 299 228
SUM OMLØPSMIDLER		4 575 947	4 398 210
SUM EIENDELER		35 736 043	35 588 405
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 104 * 100		10 400	10 400
Udekket tap	16	-19 743 546	-20 916 686
SUM EGENKAPITAL		-19 733 146	-20 906 286
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	43 072 788	44 296 845
Borettsinnskudd	18	11 573 200	11 573 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		54 645 988	55 870 045
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		137 505	77 744
Påløpte renter		403 593	181 514
Påløpte avdrag		282 103	365 388
SUM KORTSIKTIG GJELD		823 201	624 646
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 736 043	35 588 405
Pantstillelse	19	71 655 200	71 655 200
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 20.02.2024



Styret i Borettslaget Kråkeneset

Tom Haldorsen /s/

Thomas Tardy /s/

Anne May Wathne /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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader, rekke	2 970 032
Felleskostnader, blokk	2 556 612
Altibox	107 016
Altibox	107 016
Garasjeleie	79 044
Tillegg rekke	79 034
Tillegg blokk	26 637
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 925 391

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Tilskudd Heia Nabolaget, Eiendomsmegler Vest	10 000
Jernia, refusjon kostnad tidligere år	4 495
Nettinnbetalinger	10 020
Kontantutbetaling skade	49 328
SUM ANDRE INNETEKTER	73 843

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**



Arbeidsgiveravgift	-25 380
SUM PERSONALKOSTNADER	-25 380

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 180 000.

I tillegg har styret fått dekket mat på styremøter og juleoppmerksomhet for kr 2 036, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 125.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-33 345
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 548
SUM KONSULENTHONORAR	-49 893

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-214 889
Drift/vedlikehold VVS	-133 677
Drift/vedlikehold elektro	-17 974
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-184 131
Drift/vedlikehold brannsikring	-215 720
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-77 281
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-38 194
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 548
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-894 414

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-160 415
Vann- og avløpsavgift	-239 800
Avløpsavgift	-364 441
Feieavgift	-15 970
Renovasjonsavgift	-376 913
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 157 538

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER



Skadedyrarbeid/soppkontroll	-84 951
Driftsmateriell	-5 203
Andre fremmede tjenester	-1 858
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 036
Andre kontorkostnader	-1 918
Telefon, annet	-4 196
Gaver	-2 645
Bank- og kortgebyr	-2 927
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-106 234

NOTE: 11

FINANSINNETEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 607
Renter av sparekonto i OBOS-banken	82 174
SUM FINANSINNETEKTER	85 781

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-1 346 997
SUM FINANSKOSTNADER	-1 346 997

NOTE: 13

BYGNINGER

Tilgang 1978	29 463 870
SUM BYGNINGER	29 463 870

Tomten ble kjøpt i 1978.

Gnr.5/bnr.515 M. flere

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

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2019	146 738	
Avskrevet tidligere	-116 638	
Avskrevet i år	-30 099	1
Avfallsanlegg		
Tilgang 2017	1 252 200	
		1 252 200
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1 252 201	

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER

-30 099

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Strøm el-bil desember Smartly, utbet 2024	2 021
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 021

**NOTE: 16****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****HUSBANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-51 285 265	
Nedbetalt tidligere	6 988 420	
Nedbetalt i år	1 224 057	
		-43 072 788
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-43 072 788

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1978	-11 573 200
SUM BORETTSINNSKUDD	-11 573 200

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	11 573 200
Pantelån	43 072 788
Påløpte avdrag	282 103
TOTALT	54 928 091

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

Bygninger	29 463 870
Tomt	444 025
TOTALT	29 907 895

NOTE: 20**DISPONIBLE MIDLER PR AVDELING**

	Note	Sum	Rekke	Blokk
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 773 564	3 233 159	540 405

B. ENDRING I DISP. MIDLER:



Årets resultat (se res.regnskapet)	1 173 140	440 018	733 122
Avdrag på lån	-1 224 057	-841 108	-382 949
Tilbakeføring av avskrivning 14	30 099	0	30 099
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-20 818	-401 090	380 272
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 752 746	2 832 069	920 677



Resultatrapport avdelinger boligselskap desember 2023

BORETTLAGET KRÅKENESSET

	RE1776	BL1776	Sum
DRIFTSINNEKTER:			
INNKR. FELLESKOSTN.	3 235 126	2 690 265	5 925 391
LADEPUNKT		25 169	25 169
ANDRE INNEKTER	11 258	62 586	73 843
SUM DRIFTSINNEKTER	3 246 384	2 778 020	6 024 404
DRIFTSKOSTNADER:			
PERSONALKOSTNADER	-12 690	-12 690	-25 380
STYREHONORAR	-90 000	-90 000	-180 000
AVSKRIVNINGER		-30 099	-30 099
REVISJONSHONORAR	-5 062	-5 062	-10 125
FORR.FØRERHONORAR	-82 642	-82 643	-165 285
KONSULENTHONORAR	-22 314	-27 579	-49 893
KONTINGENTER	-15 600	-15 600	-31 200
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-463 124	-431 290	-894 414
FORSIKRINGER	-334 057	-172 681	-506 738
KOMMUNALE AVGIFTER	-738 025	-419 513	-1 157 538
ENERGI / FYRING		-219 109	-219 109
KABEL- / TV-ANLEGG	-107 016	-107 016	-214 032
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-53 227	-53 007	-106 234
SUM DRIFTSKOSTNADER	-1 923 758	-1 666 289	-3 590 047
DRIFTSRESULTAT:	1 322 626	1 111 731	2 434 356
FINANSINNEKT/KOSTNAD			
FINANSINNEKTER	42 890	42 890	85 781
FINANSKOSTNADER	-925 498	-421 499	-1 346 997
RES. FINANSINNT/KOSTN.	-882 608	-378 608	-1 261 216
RESULTAT	440 018	733 122	1 173 140



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2115141. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 19.03.24

Selskapsnummer: 1776 Selskapsnavn: Borettslaget Kråkeneset

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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.