



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 496 171
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: HOLTHAGAN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2024

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, 26.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 392 182	3 072 744
Sum inntekter		3 392 182	3 072 744
Kostnader			
Lønnskostnad		252 745	211 703
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		15 976	
Annen driftskostnad		5 719 211	1 166 117
Sum kostnader		5 987 932	1 377 820
Driftsresultat		-2 595 750	1 694 924
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		83 922	10 290
Sum finansinntekter		83 922	10 290
Annen finanskostnad		420	170
Sum finanskostnader		420	170
Netto finans		83 502	10 120
Resultat før skattekostnad		-2 512 247	1 705 043
Årsresultat		-2 512 247	1 705 043
Totalresultat		-2 512 247	1 705 043
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 512 247	1 705 043
Sum overføringer og disponeringer		-2 512 247	1 705 043



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 101 593	
Sum varige driftsmidler		1 101 593	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 101 593	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		104 142	196 092
Sum fordringer		104 142	196 092
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		971 553	4 199 508
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		971 553	4 199 508
Sum omløpsmidler		1 075 695	4 395 599
SUM EIENDELER		2 177 287	4 395 599

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		1 760 297	4 272 545
Sum opptjent egenkapital		1 760 297	4 272 545
Sum egenkapital		1 760 297	4 272 545
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		340 810	77 074
Skyldige offentlige avgifter		29 277	11 994
Annen kortsiktig gjeld		46 903	33 987
Sum kortsiktig gjeld		416 990	123 055
Sum gjeld		416 990	123 055
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 177 287	4 395 599



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 499403

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 496 171
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: HOLTHAGAN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2024

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, 29.06.2024



Organisasjonsnr: 975 496 171
HOLTHAGAN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 392 182	3 072 744
Sum inntekter		3 392 182	3 072 744
Kostnader			
Lønnskostnad		252 745	211 703
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		15 976	
Annen driftskostnad		5 719 211	1 166 117
Sum kostnader		5 987 932	1 377 820
Driftsresultat		-2 595 750	1 694 924
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		83 922	10 290
Sum finansinntekter		83 922	10 290
Annen finanskostnad		420	170
Sum finanskostnader		420	170
Netto finans		83 502	10 120
Resultat før skattekostnad		-2 512 247	1 705 043
Årsresultat		-2 512 247	1 705 043
Totalresultat		-2 512 247	1 705 043
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 512 247	1 705 043
Sum overføringer og disponeringer		-2 512 247	1 705 043



Organisasjonsnr: 975 496 171
HOLTHAGAN BOLIGSAMEIE

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
Varige driftsmidler		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1 101 593	
Sum varige driftsmidler	1 101 593	0
Finansielle anleggsmidler		
Sum finansielle anleggsmidler	0	0
Sum anleggsmidler	1 101 593	0
Omløpsmidler		
Varer		
Sum varer	0	0
Fordringer		
Andre fordringer	104 142	196 092
Sum fordringer	104 142	196 092
Investeringer		
Sum investeringer	0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	971 553	4 199 508
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	971 553	4 199 508
Sum omløpsmidler	1 075 695	4 395 599
SUM EIENDELER	2 177 287	4 395 599

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		



Annen egenkapital	1 760 297	4 272 545
Sum opptjent egenkapital	1 760 297	4 272 545
Sum egenkapital	1 760 297	4 272 545
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	340 810	77 074
Skyldige offentlige avgifter	29 277	11 994
Annen kortsiktig gjeld	46 903	33 987
Sum kortsiktig gjeld	416 990	123 055
Sum gjeld	416 990	123 055
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 177 287	4 395 599



Organisasjonsnr: 975 496 171
HOLTHAGAN BOLIGSAMEIE

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. 7057

Holthagan Boligsameie



Velkommen til årsmøte i Holthagan 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 med møte:

Avstemningen åpner 28. mai kl. 18:00 og lukker 31. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7057>

Det holdes også et frivillig møte 28. mai kl. 19:00 , Skedsmo Samfunshus på Skedsmo senter. Møterom: Meieriet.

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 avgi 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.

Fysisk og digitalt årsmøte + beboermøte etter det fysiske møtet.

Selve årsmøtet vil ha digital avstemning, men siden flere har hatt ønske om fysisk møte så blir det også det. Det vil bli avholdt et beboermøte etter årsmøtet er ferdig.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Holthagan Boligsameie



Sak 1

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 2

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.

Styrets innstilling
Dan Dokken (OBOS) foreslås.

Forslag til vedtak
Dan Dokken velges.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
Jan-Christian Lindseth og Arne Graneng



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

Vedlegg

1. 7057 - Årsrapport Rev A.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 155.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 155.000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Espen Skyberg

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Alexander Søberg
- Geir Ørslie



Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Margareth Back
- Stein Arve Johansen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Espen Skyberg	Lensmann Klevs Vei 51
Styremedlem	Geir Ivar Ørslie	Lensmann Klevsvei 115
Styremedlem	Sverre Hagerup-Nilsen	Lensmann Klevsvei 35
Styremedlem	Merete Didriksen Linde	Lensmann Klevsvei 5
Styremedlem	Alexander Søberg	Lensmann Klevs Vei 61

Valgkomiteen

Margareth Back	Lensmann Klevs Vei 141
Stein Arve Johansen	Lensmann Klevsvei 43

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 Holthagan Boligsameie

Sameiet består av 66 seksjoner.

Holthagan Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975496171, og ligger i LILLESTRØM kommune

Gårds- og bruksnummer:

21 40

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

Holthagan Boligsameie har én ansatt på timebasis.

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

Styret har avholdt 11 styremøter fra siste årsmøte til 17.04.2024, hatt møter med leverandører, utført diverse befaringer og behandlet saker fra beboere.

Følg med på www.vibbo.no/holthagan, eller last ned Vibbo som app på telefonen. Styret kan også nås på telefon, via Vibbo eller e-post holthagan@styrerommet.no.

Søppelanlegg

De de nedgravde søppelbrønnene ble ferdig montert og vi er fornøyde med resultatet.

Det er montert 6 brønner:

- 2 x restavfall
- 1 x mat
- 2 x papp og papir
- 1 x glass og metall

I 2 av brønnene har vi ledig kapasitet. Dersom det i fremtiden vil komme krav om nye fraksjoner (de snakker om klær), så har vi mulighet til å bytte innkast og innmat for å få plass til flere avfallstyper.

ROAF kom i 2023 med krav om at det skulle installeres varmekabler rundt anlegget. Dette er fordi at det ikke skal legges seg is over metallplatene som hindrer at man får tømt. Dette har vi installert.

Styret har søkt støtte fra ROAF til dette og fått utbetalt 180.000,-. Totalt kom prosjektet på ca 1,1 MNOK. Dette er i tråd med det som var budsjettert. Dette inkluderer utgraving, forsterking av grunnen til oppstillingsplassen for søppelbilen og asfalteringen av dette området.

Asfaltering

Styret besluttet å sette i gang med asfaltering av hele sameiet. Det var behov for å gjøre noe asfaltarbeider i forbindelse med søppelcontainerne. I den forbindelse så vi på muligheten for å ta litt flere veier, da noen av veiene var i svært dårlig forfatning. Vi fikk to tilbud på asfaltering av hele området. Vi hadde god nok økonomi til å ta det samtidig med asfalteringen foran søppelanlegget og valgte derfor å asfaltere hele området.

Vi hadde en god dialog med entreprenøren og fikk gode råd underveis. Mye av grunnen var dårligere enn antatt, så på store deler av området er det lagt geonett under fyllmassene for å forsterke grunnen. Dette gjorde at arbeidet dro litt ut i tid.

Vi hadde på forhånd en dialog med Telia om de ønsket å legge nye rør/kabler i bakken mens vi gravde. Dette ønsket de og bekostet dette selv. Dette gjorde også at arbeidene med asfalten tok litt lengre tid. Prosjektet kom til slutt på 4,0 MNOK. Inkludert i dette er det også lagt trekkerør for strøm fra trafoen til sikringskap, videre til garasjene og tilbake til fellesparkeringsen. Dette er med tanke på fremtidig strømforsyning til ladeanlegg for elbil.

Tidspress for å bli ferdig før vinteren og litt undervurdering av omfanget av prosjektet, gjorde at varsler kom noen ganger med litt korte frister og at enkelte ting kunne vært håndtert bedre i prosjektet. Styret er likevel godt fornøyd med sluttresultat. Det er noe restarbeider som vil bli fulgt opp i løpet av våren/sommeren. Vi takker for tålmodigheten til alle mens arbeidene pågikk.



Ny fleksibel avtale med Telia

Sameiet inngikk en ny avtale med Telia. Den nye avtalen heter Flex.

- I den gamle avtalen hadde vi 55 poeng til å bruke *kun* på ekstra tv-kanaler.
- I den nye avtalen kan disse poengene brukes til en *kombinasjon av tv og internett* etter som man selv velger.

I forbindelse med gravearbeidene så la Telia nye rør og kabler i deler av nettet i sameiet. Denne kostnaden ble dekket av Telia.

Eksempler på kombinasjoner man kan velge i den nye pakken:

1. 115 poeng til TV kanaler + 20 Mbps internetthastighet
2. 55 poeng til TV kanaler + 50 Mbps internetthastighet
3. 35 poeng til TV kanaler + 100 Mbps internetthastighet
4. 10 poeng til TV kanaler + 250 Mbps internetthastighet
5. Ingen strømming og TV + 500 Mbps internetthastighet

Se <https://www.telia.no/minside/flex>

Annet

Vi har avholdt 1 dugnad. Målet er at vi hele tiden får gjort noe vedlikeholdsarbeid eller noe arbeid som er med på å gjøre området vårt penere. Takk til alle som bidrar.

Økonomi og fremtidige planer:

Vi har lagt stor vekt på at sameiet skal ha en sunn økonomi og klare å møte det fremtidige behovet for vedlikehold. Det er derfor et behov for å bygge opp egenkapital. Det er viktig å ta vare på verdiene som boligene våre representerer. Vi har over flere år, gjennomført flere kostbare vedlikeholdsprosjekter uten å ha behov for å ta opp lån. Dette er også målet fremover.

Oversikten under viser hvilke kostnader styret tror kan komme i fremtiden. Tallene er grove antagelser for hva vi tror det kan koste, og ca. når det er tenkt utført.

- Bytte tak 5 MNOK (ca 2028)
- Panelbytte 4 MNOK (Må muligens sees i sammenheng med bytte av tak) (ca 2030)
- Garasjer 5 MNOK (ca 2032)

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Økning felleskost	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Prosjekter										
Vindusbytter tunet	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rest arbeider vinduer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dørbytter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Takvinduer	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	-	-	-
Spyling rør	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Balkonger	25.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Asfalt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tak	-	-	-	-	5.000.000	-	-	-	-	-
Garasjer	-	-	-	-	-	-	-	-	5.000.000	-
Panelbytte	-	-	-	-	-	-	4.000.000	-	-	-
Søppelanlegg	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lekeplass	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inntekter	3.200.000	3.200.000	3.200.000	3.200.000	3.200.000	3.200.000	3.200.000	3.200.000	3.200.000	3.200.000
Utgifter	1.700.000	1.700.000	1.700.000	1.700.000	6.700.000	1.700.000	5.700.000	1.600.000	6.600.000	1.600.000
Resultat	1.420.000	1.450.000	1.450.000	1.450.000	-3.550.000	1.450.000	-2.550.000	1.540.000	-3.460.000	1.540.000
Penger på konto 31.12	2.280.000	3.730.000	5.180.000	6.630.000	3.080.000	4.530.000	1.980.000	3.520.000	60.000	1.600.000



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

Finansinntekter er høyere enn budsjettert og skyldes i renteinntekter som ikke var budsjettert for.

Inntekter

Innkrevde felleskostnader var til sammen 3 163 248 i 2023 og fulgte budsjett.

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes innbetalinger knyttet til asfaltering av private innkjørsler som ikke var med i budsjettet.

Finansinntekter er høyere enn budsjettert og skyldes i renteinntekter som ikke var budsjettert for.

Kostnader

Driftskostnadene i 2023 var til sammen kr 5 987 932.

Dette er 3 153 182 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere kostnader til drift og vedlikehold.

Større avvik:

Post	Avvik fra budsjett (positivt tall er mer enn budsjettert)	Kommentar
Større vedlikeholdsarbeid	3 162 296	Asfaltering var ikke med i budsjettet. Noen andre arbeider var lavere enn budsjettert.
Drift/vedl.hold bygninger	-218 330	Lavere utgifter enn budsjettert. Noe høyt budsjett.
Drift/vedl.hold utvendig anl.	88 634	Generelt høyere kostnader enn budsjettert.
Drift/vedl.hold brannsikring	28 903	Feil i budsjettinnleggingen
Forsikring bygninger	67 473	Noe lavt budsjett, samt en overføring fra 2022.
TV-anlegg/bredbånd	50 353	Noe lavt budsjett, samt økning i pris knyttet til Flex avtalen.
Andre driftskostnader	-27 665	Lavere kostnader enn budsjettert.

**Resultat**

Årets resultat på -2.512.247 vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 658 705.

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.

Styret har gjort disse vurderingene ved fastsettelse av budsjettet:

- Hvor store faste kostnader vi har. Hvilken økning vi forventer på disse og generell prisstigning.
- Hva behovet er for generelt vedlikehold i 2024 (mindre arbeider)
- Større vedlikeholdsprosjekter 2024
- Fremtidig vedlikeholdsbehov de neste 10 årene (se også side 3)

Vi har lagt stor vekt på at sameiet skal ha en sunn økonomi og klare å møte det fremtidige behovet for vedlikehold. Det er derfor ikke nødvendigvis neste års kostnader som er bestemmende for budsjettet, men behovet for å bygge opp nødvendig egenkapital som er viktig. Vi har lagt inn de prosjektene som må utføres i en 10-årsplan, og estimert kostnaden for disse. Vi mener dette vil gi oss en større forutsigbarhet og en bedre mulighet til å planlegge. Ut fra disse vurderingene bestemmer styret nivået på felleskostnadene.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 483 500 til vedlikehold. Dette er generelt vedlikehold. Det er ikke beregnet noen større prosjekter i 2024.

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 Holthagan Boligsameie.

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 6 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Holthagan Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Holthagan 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 rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 12 av 29 975496171 - Årsrapport Rev A.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, 12. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



HOLTHAGAN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 975 496 171, KUNDENR. 7057

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 163 248	3 012 744	3 163 000	3 353 000
Andre inntekter	3	228 934	60 000	0	52 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 392 182	3 072 744	3 163 000	3 405 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-97 745	-56 703	-117 750	-107 575
Styrehonorar	5	-155 000	-155 000	-155 000	-155 000
Avskrivninger	12	-15 976	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 875	-8 375	-7 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-122 020	-117 313	-123 500	-130 000
Konsulenthonorar	7	-9 512	-2 457	-5 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-4 715 154	-343 845	-1 652 500	-483 500
Forsikringer		-329 473	-237 749	-262 000	-362 000
Energi/fyring		-30 490	-34 656	-31 000	-37 000
TV-anlegg/bredbånd		-287 353	-214 917	-237 000	-355 608
Andre driftskostnader	9	-216 335	-206 805	-244 000	-238 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 987 932	-1 377 820	-2 834 750	-1 888 683
DRIFTSRESULTAT		-2 595 750	1 694 924	328 250	1 516 317
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	83 922	10 290	0	0
Finanskostnader	11	-420	-170	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		83 502	10 120	0	0
ÅRSRESULTAT		-2 512 247	1 705 043	328 250	1 516 317
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 705 043		
Fra opptjent egenkapital		-2 512 247	0		



HOLTHAGAN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 975 496 171, KUNDENR. 7057

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	1 101 593	0
SUM ANLEGGSMIDLER		1 101 593	0
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 355	21 240
Forskuddsbetalte kostnader		100 787	174 852
Driftskonto OBOS-banken		513 199	3 719 713
Skattetrekkkonto OBOS-banken		20 094	7 752
Sparekonto OBOS-banken		438 259	472 042
SUM OMLØPSMIDLER		1 075 695	4 395 599
SUM EIENDELER		2 177 287	4 395 599
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 760 297	4 272 545
SUM EGENKAPITAL		1 760 297	4 272 545
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		40 875	31 202
Leverandørgjeld		340 810	77 074
Skyldige offentlige avgifter	13	29 277	11 994
Annen kortsiktig gjeld	14	6 028	2 785
SUM KORTSIKTIG GJELD		416 990	123 055
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 177 287	4 395 599
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Lillestrøm, 06.03.2024
Styret i Holthagan Boligsameie

Espen Skyberg/s/

Geir Ivar Ørslie/s/

Sverre Hagerup-nilsen/s/

Merete Didriksen Linde/s/

Alexander Sjøberg/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 KLASIFISERING 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 163 248
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 163 248

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Egenbetaling andel asfaltarbeider	228 934
SUM ANDRE INNETEKTER	228 934

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-59 100
Påløpte feriepenger	-6 028
Arbeidsgiveravgift	-31 038
Arbeidsklær	-1 579

SUM PERSONALKOSTNADER **-97 745**

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 155 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-7 813
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 699

SUM KONSULENTHONORAR **-9 512**

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Andre kostnader Lillestrøm Kommune - byggesak	-10 197
Hovedentreprenør I Kristian Sørby as	-4 527 099

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD **-4 537 296**

Drift/vedlikehold bygninger	-56 670
Drift/vedlikehold elektro	-2 137
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-88 634
Drift/vedlikehold brannsikring	-28 903
Kostnader dugnader	-1 515

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-4 715 154**

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-24 430
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 621
Verktøy og redskaper	-399
Driftsmateriell	-2 876
Snørydding	-154 949
Andre fremmede tjenester	-8 430
Trykksaker	-693
Telefon, annet	-977
Porto	-480
Kontingenter	-200
Bank- og kortgebyr	-3 281
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-216 335

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 878
Renter av sparekonto i OBOS-banken	76 217
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	827
SUM FINANSINTEKTER	83 922

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-420
SUM FINANSKOSTNADER	-420

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Avfallsanlegg		
Tilgang 2023	1 117 568	
Avskrevet i år	-15 976	
		1 101 593
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 101 593

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-15 976****NOTE: 13****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-20 094
Skyldig arbeidsgiveravgift	-9 183
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-29 277



NOTE: 14

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-6 028
-------------	--------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-6 028
-----------------------------------	---------------



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret kan kontaktes på holthagan@styrerommet.no eller via meldingstjenesten på vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på www.Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret. Vi oppfordrer de som ikke har opprett bruker der til å gjøre det, da det er en praktisk kanal for dialog.

Retningslinjer for styrearbeid

Sameiets vedtekter bestemmer rammene og vilkårene for styrets arbeid.

Vaktmester

Sameiet har avtale med Roger Olsen Vedlikehold AS om snørydding. Sameiet har ikke noen fast ansatt vaktmester. Andre generelle mindre vedlikeholdsarbeider som faller inn under sameiets ansvar, utføres av Geir Ørslie og honoreres etter medgått tid.

Kabel-TV

Telia er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias kundetjeneste på telefon 924 05 050, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer 211737. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

Styret har et hovedansvar for den samlede bygningsmassen og for fellesarealene. Inne i leilighetene er det eieren som har ansvar for at det er røykvarslere og brannslukkingsutstyr. Men styret har et eget ansvar for å minne beboerne på at dette utstyret er på plass og at det blir jevnlig kontrollert.



HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Asfaltering	Asfaltert samtlige internveier og lagt geonett under størsteparten av veiene.
2023	Nytt søppelanlegg	Montert nytt nedgravd søppelanlegg
2023	Nye rør og kabler i Telias nett	Telia har lagt nye rør og kabler i sitt nett i sameiet.
2022	Montert nytt lekeapparat	Montert nytt lekeapparat med fallunderlag på lekeplassen.
2022	Rettet opp 2 garasjer	Rettet og stivet av de 2 øverste garasjene på vestre parkeringsplass.
2021	Bytte av samtlige ytterdører	Byttet samtlige ytterdører (med noen få unntak). Ansvarlig entreprenør: ELN Norge AS.
2020	Utbedre sikringsskap på fellesanlegg	Partner Elektro har sett på jordfeil nede på tunet. Tilbakemelding var at jordfeilen kan forplante seg fra anlegg som er koblet på samme trafo. I den forbindelse har de sett på sikringsskapet og styret ba om tilbud på oppgradering av de gamle skapene fra skrusikringer til automatsikringer. Tilbud fra Partner Elektro ble bekreftet: Bytte av eksisterende innmat i sikringsskap til nye jordfeilautomater. Eksisterende stikkontakt fjernes og ny enkel stikkontakt monteres i felles ramme med sikringer. Eksisterende hovedsikring/overbelastningsvern benyttes.
2020	Skiftet vinduer og balkongdører LKV.	Skifte av vinduer og balkongdører i LKV. Ansvarlig entreprenør: ELN Norge AS.



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 28.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 31.05.24

Selskapsnummer: 7057 Selskapsnavn: Holthagan Boligsameie

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. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av møteleder</p> <p>Dan Dokken velges.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Jan-Christian Lindseth og Arne Graneng</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til 155.000,-</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Espen Skyberg

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Alexander Søberg

Geir Ørslie

Valgkomité (kun 2 skal velges)

Margareth Back

Stein Arve Johansen



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.