



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 451 565  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BLÅVEISEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Vangsvegen 143  
2321 HAMAR

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Helen Peistorpet  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 22.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 847 546	3 291 930
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 847 546</b>	<b>3 291 930</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		130 074	125 510
Annen driftskostnad		2 447 521	4 240 443
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 577 595</b>	<b>4 365 953</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 269 951</b>	<b>-1 074 023</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 582	1 305
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 582</b>	<b>1 305</b>
Annen finanskostnad		545 522	335 733
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>545 522</b>	<b>335 733</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-538 940</b>	<b>-334 428</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>731 010</b>	<b>-1 408 451</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>731 010</b>	<b>-1 408 451</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>731 010</b>	<b>-1 408 451</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>731 010</b>	<b>-1 408 451</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		731 010	-1 408 451
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>731 010</b>	<b>-1 408 451</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		15 745 481	15 745 481
Sum varige driftsmidler		15 745 481	15 745 481
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		51 717	
Sum finansielle anleggsmidler		51 717	0
Sum anleggsmidler		15 797 198	15 745 481
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		78 462	74 141
Sum fordringer		78 462	74 141
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 111 887	1 912 537
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 111 887	1 912 537
Sum omløpsmidler		2 190 349	1 986 678
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>17 987 547</b>	<b>17 732 159</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 800	4 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 800</b>	<b>4 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		3 155 959	3 886 970
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 155 959</b>	<b>-3 886 970</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 151 159</b>	<b>-3 882 170</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		19 492 213	19 965 000
Øvrig langsiktig gjeld		1 635 460	1 584 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>21 127 673</b>	<b>21 549 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>21 127 673</b>	<b>21 549 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 379	2 024
Leverandørgjeld		1 438	54 284
Annen kortsiktig gjeld		5 217	9 021
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>11 034</b>	<b>65 329</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>21 138 707</b>	<b>21 614 329</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>17 987 547</b>	<b>17 732 159</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 399555

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 451 565  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BLÅVEISEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Vangsvegen 143  
2321 HAMAR

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: Helen Peistorpet  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 23.05.2023



Organisasjonsnr: 948 451 565  
BLÅVEISEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 847 546	3 291 930
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 847 546</b>	<b>3 291 930</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		130 074	125 510
Annen driftskostnad		2 447 521	4 240 443
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 577 595</b>	<b>4 365 953</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 269 951</b>	<b>-1 074 023</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 582	1 305
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 582</b>	<b>1 305</b>
Annen finanskostnad		545 522	335 733
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>545 522</b>	<b>335 733</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-538 940</b>	<b>-334 428</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>731 010</b>	<b>-1 408 451</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>731 010</b>	<b>-1 408 451</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>731 010</b>	<b>-1 408 451</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		731 010	-1 408 451
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>731 010</b>	<b>-1 408 451</b>





Udekket tap	3 155 959	3 886 970
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-3 155 959</b>	<b>-3 886 970</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-3 151 159</b>	<b>-3 882 170</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	19 492 213	19 965 000
Øvrig langsiktig gjeld	1 635 460	1 584 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>21 127 673</b>	<b>21 549 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>21 127 673</b>	<b>21 549 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 379	2 024
Leverandørgjeld	1 438	54 284
Annen kortsiktig gjeld	5 217	9 021
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>11 034</b>	<b>65 329</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>21 138 707</b>	<b>21 614 329</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>17 987 547</b>	<b>17 732 159</b>



Organisasjonsnr: 948 451 565  
BLÅVEISEN BORETTSLAG

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 2023

4739 Blåveisen Borettslag





## Til andelseierne i Blåveisen Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, torsdag 4. mai 2023 kl. 18:00 i Wang Hamar, Kornsilovegen 54.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Blåveisen Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Blåveisen Borettslag  
avholdes torsdag 4. mai 2023 kl. 18:00 i Wang Hamar Kornsilovegen 5).**

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

### 4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne saker

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Hamar, 20.03.2023  
Styret i Blåveisen Borettslag

Eivind Troøyen      Morten Aspeli    Are-Richard Bie

Jessica Birgitta Eichinger      Kristian Leofred B Nauste

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Eivind Troøyen	Solhellinga 49 H
Styremedlem	Morten Aspeli	Solhellinga 41 J
Styremedlem	Are-Richard Bie	Solhellinga 41 D
Styremedlem	Jessica Birgitta Eichinger	Solhellinga 43 L
Styremedlem	Kristian Leofred B Nauste	Solhellinga 43 J
Varamedlem	Knut Teodor Austlid	Solhellinga 49 D
Varamedlem	Yngve Florhaug	Solhellinga 45 B
Varamedlem	Rita Neby	Solhellinga 47 H
Varamedlem	Erik Weber	Solhellinga 41 A
Varamedlem	Stian Wethammer	Solhellinga 43 E

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

##### Delegert

Eivind Troøyen Solhellinga 49 H

##### Varadelegert

Morten Aspeli Solhellinga 41 J

#### Valgkomiteen

Tove Frykholm Solhellinga 47 G  
Ulf Mellembakken Solhellinga 49 E  
Rita S. Veslum Solhellinga 49 A

#### 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 Blåveisen Borettslag

Borettslaget består av 48 andelsleiligheter.

Blåveisen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948451565, og ligger i HAMAR kommune

Gårds- og bruksnummer:

1 4224

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

Blåveisen Borettslag har ingen ansatte.



## Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## Styrets arbeid

Styrets oppgaver i året som var har i hovedsak vært de normale oppgavene knyttet til drift og vedlikehold av borettslaget.

Styret har sammen med OBOS utarbeidet en generell vedlikeholdsplan for borettslaget, og denne følges opp med relevante fagarbeidere for å vurdere behovet og tidsplan for vedlikehold med f.eks. fasader, veranda/balkonger og tak.

Det har blitt innført felles avfallshåndtering i borettslaget etter oppfordring fra Sirkula, og etter noen innføringsproblemer ser denne ut til å fungere greit. Det ble kjøpt inn og installert nye røykvarslere og gjennomført en brannrunde, og det er kartlagt hvor røykvarslere evt. må byttes før neste runde om 10 år. Borettslaget har inngått en ny avtale om bredbånd og TV med Telenor.

Det ble gjort et nytt forsøk på skøytebane i vinter, men med regn og mildvær i januar ble vedlikeholdsarbeidet på isen utfordrende. Vi håper på bedre forhold neste vinter!

Vårdugnaden ble gjennomført som normalt med påfølgende hyggelig sosialt samvær for de oppmøtte. Styret takker alle som deltok, både på fellesdugnaden og de som gjennomførte på egenhånd.

Styret har gjennomført 7 styremøter i 2022 (17. mars, 2. mai, 8. juni, 5. september, 11. oktober, 23. november, 18. desember), i tillegg til møter om budsjett og regnskap med OBOS.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

### 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 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 180.000,- til ordinært vedlikehold.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Blåveisen Borettslag.

### Lån

Blåveisen Borettslag har 1 lån i OBOS med flytende rente og månedlige annuiteter.. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert med en økning av forretningsførerhonoraret med 3 % for regnskapsåret 2023.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

### 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 2023.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Blåveisen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Blåveisen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 utisiktede feil.

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

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar  
T: 02318, org no: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



#### 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 utsiktede 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 utsiktede 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>.

Hamar, 27. mars 2023  
PricewaterhouseCoopers AS

Vegard H. Løvlien  
Statsautorisert revisor

**DISPONIBLE MIDLER**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 921 349</b>	<b>2 257 484</b>	<b>1 921 349</b>	<b>2 179 315</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		731 010	-1 408 451	846 400	874 400
Tillegg for nye langsiktige lån	15	-4 200	20 230 781	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-468 587	-19 158 465	-525 000	-395 000
Innsk. øremerk. bankkto		-257	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>257 966</b>	<b>-336 135</b>	<b>321 400</b>	<b>479 400</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 179 315</b>	<b>1 921 349</b>	<b>2 242 749</b>	<b>2 658 715</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		2 190 349	1 986 678		
Kortsiktig gjeld		-11 034	-65 329		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 179 315</b>	<b>1 921 349</b>		



### BLÅVEISEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 451 565, KUNDENR. 4739

#### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 538 800	3 285 888	3 556 000	3 556 000
Ladeinntekter EL- bil		8 160	0	0	12 000
Andre inntekter	3	300 586	6 042	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 847 546</b>	<b>3 291 930</b>	<b>3 556 000</b>	<b>3 568 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-16 074	-15 510	-16 000	-17 000
Styreonorar	5	-114 000	-110 000	-114 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-6 200	-5 800	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-119 055	-115 590	-118 000	-126 000
Konsulenthonorar	7	-52 356	-7 348	-6 000	-12 000
Kontingenter		-9 600	-9 600	-9 600	-9 600
Drift og vedlikehold	8	-475 651	-2 240 040	-180 000	-180 000
Forsikringer		-216 837	-198 735	-205 000	-238 000
Kommunale avgifter	9	-1 146 340	-1 213 794	-1 252 000	-1 282 000
Energi/fyring		-31 996	-36 882	-24 000	-30 000
TV- anlegg/bredbånd		-300 406	-287 924	-294 000	-340 000
Andre driftskostnader	10	-89 081	-124 730	-120 000	-132 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 577 595</b>	<b>-4 365 953</b>	<b>-2 344 600</b>	<b>-2 493 600</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 269 951</b>	<b>-1 074 023</b>	<b>1 211 400</b>	<b>1 074 400</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	6 582	1 305	0	0
Finanskostnader	12	-545 522	-335 733	-365 000	-200 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-538 940</b>	<b>-334 428</b>	<b>-365 000</b>	<b>-200 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>731 010</b>	<b>-1 408 451</b>	<b>846 400</b>	<b>874 400</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-1 408 451		
Reduksjon udekket tap		731 010	0		

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	15 492 574	15 492 574
Tomt		252 907	252 907
Miljøbankkonto, øremerket		51 717	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>15 797 198</b>	<b>15 745 481</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		78 462	74 141
Driftskonto OBOS-banken		1 629 024	1 433 682
Sparekonto OBOS-banken		482 864	478 855
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 190 349</b>	<b>1 986 678</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>17 987 547</b>	<b>17 732 159</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 48 * 100		4 800	4 800
Udekket tap	14	-3 155 959	-3 886 970
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-3 151 159</b>	<b>-3 882 170</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	19 492 213	19 965 000
Borettsinnskudd	16	1 584 000	1 584 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	51 460	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>21 127 673</b>	<b>21 549 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		1 438	54 284
Påløpte renter		4 379	2 024
Annen kortsiktig gjeld	18	5 217	9 021
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>11 034</b>	<b>65 329</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>17 987 547</b>	<b>17 732 159</b>
Pantstillelse	19	35 410 640	35 410 640
Garantiansvar		0	0

Hamar, 20.03.2023  
Styret i Blåveisen Borettslag

Eivind Troøyen/s/

Morten Aspeli/s/

Are-Richard Bie/s/

Jessica B. Eichinger/s/

Kristian Leofred B Nauste/s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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.

**SKATTETREKKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	3 517 680
Forsikring tilbygg	21 120
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 538 800</b>

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

Hengerleie	1 277
Skadeutlegg - refusjon fra If Forsikring	299 309
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>300 586</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-16 074
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-16 074</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 114 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 200.

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

OBOS Prosjekt AS	-42 176
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 180
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-52 356</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-259 306
Drift/vedlikehold VVS	-71 980
Drift/vedlikehold elektro	-24 639
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-51 635
Drift/vedlikehold brannsikring	-57 111
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-980
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-475 651</b>

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

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

Eiendomsskatt	-428 628
Vann- og avløpsavgift	-418 845
Feieavgift	-50 891
Renovasjonsavgift	-247 976
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 146 340</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 049
Snørydding	-41 446
Gressklipping	-37 212
Andre fremmede tjenester	-1 234
Andre kontorkostnader	-566
Bank- og kortgebyr	-2 425
Velferdskostnader	-1 149
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-89 081</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 316
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 266
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>6 582</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-545 522
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-545 522</b>

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

Kostpris/bokført verdi 1971	5 249 856
Tilgang 2002	1 908 884
Tilgang 2004	938 887
Tilgang 2010	4 394 337
Tilgang 1988	396 895
Tilgang 1995	2 603 716
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>15 492 574</b>

Tomten ble kjøpt i 1971.

Gnr.1/bnr.4224

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

**NOTE: 14****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 vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-BANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,10 %. Løpetiden er 30 år.

	-20 230
Opprinnelig 2021	781
Nedbetalt tidligere	265 781
Nedbetalt i år	472 787
	-19 492 213
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-19 492 213</b>

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1971 -1 584 000

**SUM BORETTSINNSKUDD -1 584 000**

**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -51 460

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -51 460**

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader - strøm des.2022 -5 217

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -5 217**

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 1 584 000

Pantelån 19 492 213

**TOTALT 21 076 213**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger 15 492 574

Tomt 252 907

**TOTALT 15 745 481**



Valg av tillitsvalgte

Styreleder: Kristian Bunkholt Nauste (ny)

Styremedlem: Morten Aspeli (ny)

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Styremedlem: Jessica Eicher

Styremedlem: Are-Richard Bie



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 560657. 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om 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.

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Nytt takbelegg på alle hus
2019 - 2021	Nytt garasjeanlegg
2015 - 2016	Rehabilitering av gavlvegger
2015 - 2016	Skifte av vinduer
2015 - 2016	Skifte av dører
2010	Etterisolert tak på husene
2009	Maling fasader hus og garasjer
2004	Rehabilitering terrasser
2003	Asfalt og belegningsstein
2002	Rehab fasader 43 og 49
2002	Maling av hele borettslaget
1994 - 1995	Dører/vinduer/skjerm
1988	Tak



4739 Blåveisen Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel  
og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)





**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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