



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 273 887
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BISLET BOLIGSAMEIE I
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: Raymond Paulsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2024

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, 18.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 685 729	2 537 915
Sum inntekter		2 685 729	2 537 915
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Annen driftskostnad		1 502 907	14 343 931
Sum kostnader		1 639 827	14 480 851
Driftsresultat		1 045 902	-11 942 936
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		25 995	29 358
Sum finansinntekter		25 995	29 358
Annen finanskostnad		871 294	462 505
Sum finanskostnader		871 294	462 505
Netto finans		-845 299	-433 147
Resultat før skattekostnad		200 603	-12 376 083
Årsresultat		200 603	-12 376 083
Totalresultat		200 603	-12 376 083
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		200 603	-12 376 083
Sum overføringer og disponeringer		200 603	-12 376 083



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		290 820	153 994
Andre fordringer		13 087	19 782
Sum fordringer		303 908	173 776
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		242 842	79 305
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		242 842	79 305
Sum omløpsmidler		546 750	253 081
SUM EIENDELER		546 750	253 081

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			
Udekket tap		13 651 033	13 851 635
Sum opptjent egenkapital		-13 651 033	-13 851 635
Sum egenkapital		-13 651 033	-13 851 635
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 040 299	13 408 584
Sum annen langsiktig gjeld		14 040 299	13 408 584
Sum langsiktig gjeld		14 040 299	13 408 584
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 694	3 894
Leverandørgjeld		93 201	659 331
Annen kortsiktig gjeld		53 588	32 907
Sum kortsiktig gjeld		157 483	696 132
Sum gjeld		14 197 782	14 104 716
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		546 750	253 081



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 619219

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 273 887
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BISLET BOLIGSAMEIE I
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: Raymond Paulsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2024

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, 02.08.2024



Organisasjonsnr: 971 273 887
BISLET BOLIGSAMEIE I

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 685 729	2 537 915
Sum inntekter		2 685 729	2 537 915
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Annen driftskostnad		1 502 907	14 343 931
Sum kostnader		1 639 827	14 480 851
Driftsresultat		1 045 902	-11 942 936
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		25 995	29 358
Sum finansinntekter		25 995	29 358
Annen finanskostnad		871 294	462 505
Sum finanskostnader		871 294	462 505
Netto finans		-845 299	-433 147
Resultat før skattekostnad		200 603	-12 376 083
Årsresultat		200 603	-12 376 083
Totalresultat		200 603	-12 376 083
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		200 603	-12 376 083
Sum overføringer og disponeringer		200 603	-12 376 083



Organisasjonsnr: 971 273 887
BISLET BOLIGSAMEIE I

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		290 820	153 994
Andre fordringer		13 087	19 782
Sum fordringer		303 908	173 776
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		242 842	79 305
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		242 842	79 305
Sum omløpsmidler		546 750	253 081
SUM EIENDELER		546 750	253 081
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		13 651 033	13 851 635
Sum opptjent egenkapital		-13 651 033	-13 851 635



Sum egenkapital	-13 651 033	-13 851 635
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	14 040 299	13 408 584
Sum annen langsiktig gjeld	14 040 299	13 408 584
Sum langsiktig gjeld	14 040 299	13 408 584
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 694	3 894
Leverandørgjeld	93 201	659 331
Annen kortsiktig gjeld	53 588	32 907
Sum kortsiktig gjeld	157 483	696 132
Sum gjeld	14 197 782	14 104 716
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	546 750	253 081



Organisasjonsnr: 971 273 887
BISLET BOLIGSAMEIE I

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7430

Bislet Boligsameie 1



Velkommen til årsmøte i Bislet Boligsameie 1

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:

6. juni 2024 kl. 17:30, Benneches gate 4.

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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av ordstyrer
4. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
5. Godkjenning av de stemmeberettigede
6. Årsrapport og årsregnskap
7. Forslag til budsjett 2024
8. Fastsettelse av honorarer
9. Valg av tillitsvalgte
10. Forslag: kjøpe inn en parasoll og parasollfot
11. Orienteringssak
12. Lånet: opprettholdelse av sum innbetalinger eller forsering av lånet

Med vennlig hilsen,
Styret i Bislet Boligsameie 1



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. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Styreleder Anine Husebye Haug er valgt.

Sak 3

Valg av ordstyrer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag om at Trine Klykken er ordstyrer for møtet.

Forslag til vedtak
Forslag om at Trine Klykken er ordstyrer for møtet.

Sak 4

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 foretningsfører Alexander Aalvik foreslått. Som protokollvitner ble (navn) foreslått under møtet.

Sak 5

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 6

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsregnskap
- b) Fremleggelse av årsrapport
- c) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 7430 Årsrapport (006) til årsmøtet.pdf



Sak 7

Forslag til budsjett 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det vises til oppført budsjett for 2024 under regnskap.

Forslag til vedtak

Styrets forslag til budsjett for 2024 vedtas.

Sak 8

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til styret foreslås satt til kr 85 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 85 000.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Gunnar Erichsen

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

- Stine Foss
Med forbehold
- Trine Klykken

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

- Anine Haug



Sak 10

Forslag: kjøpe inn en parasoll og parasollfot

Forslag fremmet av:

Seksjonseier

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag: kjøpe inn en parasoll og parasollfot

Vi er veldig heldige i sameiet som har så fine forhager. Men i sommerhalvåret blir det veldig varmt ute når solen er fremme, og det er få som sitter der ute noe. Vårt forslag er å kjøpe inn en parasoll og parasollfot til hver oppgang som ønsker det. Parasollføttene kan stå fast ute, mens parasollene kan stå inne i kjeller og hentes ut når de brukes.

Her er noen aktuelle eksempler. Det finnes forskjellige størrelser og prisklasser.

<https://www.ikea.com/no/no/p/joggesoe-parasoll-lys-grabeige-90531896/>

<https://www.ikea.com/no/no/p/grytoe-parasollfot-mork-gra-90314690/>

Ser ut som at en totalpris pr. oppgang kan ligge på rundt 1700,-

Forslag til vedtak

Innkjøp av parasoll og parasollfot til alle oppganger

Sak 11

Orienteringssak

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Setning og dreneringsskader.

Forslag til vedtak

Orientering



Sak 12

Lånet: opprettholdelse av sum innbetalinger eller forsering av lånet

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Lånet – opprettholdelse av sum innbetalinger eller forsering av lånet

Her kreves alminnelig flertall av de avgitte stemmer på sameiermøtet for gyldig vedtak.

På økonomimøtet i slutten av november 2023 ble det diskutert blant annet om ekstra nedbetalinger av lånet for å få redusert sum innbetalinger per måned eller nedbetaling av lånet. Styret kommer med følgende forslag:

Alternativ 1: Uendret innbetaling per måned. Gir styret fullmakt til å forsere lånet i siste del av året dersom sameiet har midler som overskrider eventuelt buffer.

Alternativ 2a: Ekstra innbetaling kr 1000000,- fordelt i h.h.t sameierbrøk av sameiere. Seksjonseiere betaler inn kontantbeløp i hht alternativ 2a nedenunder til sameiet og styret betaler samlet til banken. Ekstra innbetalingen vil ubetinget gå til avdrag på lånet. Opprettholder sameiet terminbeløpet vil dette redusere antall terminer med ca. 66 terminer (ca. 5,5 år). Dette vil igjen redusere totalkostnadene med størrelsesorden 6,3 millioner kr.

Alternativ 2b: Ekstra innbetaling ved endring av sum innbetaling per mnd. i hht. sameierbrøk fremfor ekstra innbetalingen i hht 2a. Det vil da ta ett år at sum innbetaling vil tilsvare kr 1000000,- som i alternativ 2a.

Alternativ 3a: Ekstra innbetaling kr 500000,- fordelt i hht sameierbrøk av sameiere. Seksjonseiere betaler inn kontantbeløp i hht alternativ 3a nedenunder til sameiet og styret betaler samlet til banken. Ekstra innbetalingen vil ubetinget gå til avdrag på lånet. Opprettholder sameiet terminbeløpet vil dette redusere antall terminer med ca. 37 terminer (ca. 3 år). Dette vil igjen redusere totalkostnadene med størrelsesorden 2,3 millioner kr.

Alternativ 3b: Ekstra innbetaling ved endring av sum innbetaling per mnd. i hht. sameierbrøk fremfor ekstra innbetalingen i hht 3a. Det vil da ta ett år at sum innbetaling vil tilsvare kr 500000,- som i alternativ 3a.

Alternativ 4a: Ekstra innbetaling kr 200000,- fordelt i hht sameierbrøk av sameiere. Seksjonseiere betaler inn kontantbeløp i hht alternativ 4a nedenunder til sameiet og styret betaler samlet til banken. Ekstra innbetalingen vil ubetinget gå til avdrag på lånet. Opprettholder sameiet terminbeløpet vil dette redusere antall terminer med ca. 16 terminer (ca. 1,3 år). Dette vil igjen redusere totalkostnadene med størrelsesorden 1,5 millioner kr.

Alternativ 4b: Ekstra innbetaling ved endring av sum innbetaling per mnd. i hht. sameierbrøk fremfor ekstra innbetalingen i hht 4a. Det vil da ta ett år at sum innbetaling vil tilsvare kr 200000,- som i alternativ 4a.



Først må man stemme over prinsippet om sum innbetalinger uendret eller forsering av lånet. Hvis flertall på sameiermøtet velger forsering av lånet, må det avklares mellom alternativ 2 og 3, for deretter å stemme mellom kontant eller økt månedlige innbetalinger, samt tid.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Lånet: opprettholdelse av sum innbetalinger eller forsering av lånet
- Mot Lånet: opprettholdelse av sum innbetalinger eller forsering av lånet

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Alternativ 1
2. Alternativ 2a
3. Alternativ 2b
4. Alternativ 3a
5. Alternativ 3b
6. Alternativ 4a
7. Alternativ 4b

Vedlegg

2. Alternativ 1,2a,2b,3a og 3b.png
3. Alternativ 4a og 4b.png



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anine Husebye Haug	Colletts gate 5
Styremedlem	Gunnar Erichsen	Sofies Gate 27
Styremedlem	Trine Klykken	Sofies Gate 25
Varamedlem	Nina Midtgaard	Colletts gate 7

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 Bislet Boligsameie 1

Sameiet består av 41 seksjoner.

Bislet Boligsameie 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971273887, og ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 217/ 28

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

Bislet Boligsameie 1 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid utført i styreperioden:

I styreperioden har det blitt avholdt 18 styremøter og behandlet mange saker. Det har blitt distribuert i størrelsesorden 19 informasjonsskriv til eiere/leietagere i styreperioden på Vibbo (digitalt og i postkasser).

VEDLIKEHOLD i styreperioden

Vaktmestertjenester

På grunn av manglende tillitt av utført arbeid av vaktmester funksjonen avsluttet styret avtalen i siste del av 2023, og renhold funksjonen ble avsluttet i februar 2024.

Derfor har styret utført mange av vaktmester tjenestene selv. Herunder følgende:

- Bytte av mange lyskilder i hoved-oppganger/baktrapper, kjellere og på loft, samt i lysutstyr ute i bakgården og på utsiden.
- Snømåking, ishaking og strøing av utetrapper og i bakgården, samt snømåking utenfor porten i Benneches gate 6 for renholdstjenesten til kommunen.
- Smurt opp og justert selvlukkingsmekanisme for hovedoppgangsdører, samt porten.
- Gressklipping
- Fjerning av tagging

Brannvern:

Sendt ut informasjonsskriv og satt opp info på tavler i gangen på både norsk og engelsk.

28.mai 2024 skal det utføres kontroll av brannslukningsutstyr i fellesarealer og i seksjoner.

Sikkerhet:

Det er observert av styret og fra sameiere at hoveddør(er) til oppganger, port til bakgård ikke er lukket og låst. Styret har justert selvlukkermekanisme på alle hovedoppgangsdører og port, samt skiftet låsemekanisme i karm hovedoppgang i Colletts gate 7.

Ett kjellervindu ble knust, sannsynlig under en festival på Bislett Stadion i august 2023, og tatt inn for utbedring. Kjeller vindu har blitt midlertidig blokkert.

Det ble observert av styret at det lagres ting og tang i hoved oppganger/baktrapper. Dette er rømningsveier og styret har sendt ut infoskriv til alle om å fjerne ting og tang



fra rømningsveier. Dette har ikke blitt tatt seriøst av beboere med oppganger med baktrapper.

Styret har benyttet utstyr for varsling av snøras fra tak og informert beboere om fare for snøras fra tak ved oppsetting av informasjonsskriv på dører i oppganger/baktrapper og på dør i kjeller mot bakgård. Sameiet har også fått fjernet snø/istapper fra tak to ganger.

Renhold:

Det hensettes avfall ved beholdere og i beholdere som ikke skal hensettes ved eller i beholdere. Dette må beboere frakte bort selv til godkjent mottak. Farlig avfall må ikke kastes i avfallsbeholdere eller papirbeholdere, men avhendes ved godkjente mottak. Styret har sendt ut informasjon om dette.

Vaskeriet:

Fjernet lo fra tørkeskap gjentatte ganger.

El-installasjoner:

Fagerborg El-installasjon AS utbedret i løpet av siste halvår 2023 manglene fra ELVIA-DLE tilsynsrapportene.

Under befaringen med Fagerborg El-installasjon AS ble det oppdaget varmegang i transformator for ringeknapp-anlegg i baktrappen i Collettsgate 7. Den ble umiddelbart frakoblet og ble erstattet med ny. Transformatoren er fortsatt frakoblet, fordi det må være en grunn for varmegangen. Styret har dessverre ikke bestilt utbedring av dette.

Styret har merket diverse utstyr i oppganger med funksjon, kjeller og på loft. Dette gjelder skap som Data-nettverk fra Lynet, tidligere GET, dørcalling anlegg ved alle hovedoppganger, samt skap.

Sameiet har ikke fått noen tilbakemelding foreløpig fra sentral elsikkerhetsmyndighet om uenigheten med ELVIA – DLE, som omhandler bruk av feil regler.

Styret kontaktet nettselskapet ELVIA AS i 2023 om farlig forhold ved et kabelskap ved hovedoppgangsdør i Benneches gate 6. Det ble utbedret av nettselskapet relativt raskt. Styret har varslet ELVIA AS om mulig jordfeil i anlegg Colletts gate 5 og 7 og



Sofies gate 23 og 25. Tilbakemeldingen fra ELVIA AS var ingen jordfeil i disse anleggene.

FG-kontroll med termografering for å opprettholde rabatt på forsikringsavtalen som utgjør ca. 18 200kr per år.

Tagging:

Styret har høsten 2023 malt over tagging på fasade ved port-rommet Sofies gate 27 og Benneches gate 6, samt på mur ved Collets gt. 5.

Dugnader:

I 2023 ble det gjennomført høstdugnad i september. Rydding i kjellere og loft, samt klippet hekk i Sofies gate 23-25-27 og Collets gt. 5. Takk til alle som deltok for strålende arbeid.

I 2024 ble det gjennomført vårdugnad i mai. Rydding og kasting i boder, ganger og fellesarealer. Takk til alle som deltok for strålende arbeid.

Bygningsdeler:

Murskader ved oppgangsdør S25 og S27, samt i oppgang i S27 på grunn av manglende drenering. Dette blir nødt til å tas tak i.

Det registreres også at trapp utenfor hovedoppgang i S23 har fått ekstra påkjenning ved at nederste skiferstein ved oppgangsdøren er fjernet, samt at det er hulrom under trappen i S23 og S25. Nederste trappetrinn har løsnet.

I kjeller i Sofies gate 23 har en lettvegg siget ut pga setninger i grunnen og styret har tatt tak i dette mtp HMS. I følge murmester må gulvet på sikt åpnes opp og fundamenteres på en ordentlig måte grunnet hulrom under gulvet.

Avløpsrøret i avløpsrenne for vaskemaskiner er sunket og må undersøkes av rørlegger.

Sameiets redskaper/hjelpemidler

Sameiet kjøpte batteridrevet gressklipper i 2023, men selve batteriladeren er forsvunnet. Styret har erstattet batterilader for el-gressklipperen.



To trillebårhjul har blitt reparert, og det har blitt kjøpt inn et ekstra hjul.

I vinter har det vært kaldt i lengre perioder og derfor har sameiet kjøpt inn flyttbare varmeovner og termometre med tanke på hindre frostskafer i kjellere. Det har i flere kjellere vært temperaturer i løpet av vinteren under pluss 10 grader C som styret har kontrollert.

Sameiets snøfreser må vurderes sendes på service eller kjøpe ny. Årsaken skyldes trolig drivstoff-slanger.

Rørprosjektet

Styret har satt på merking som manglet på to kaldtvanns stengeventiler i kjeller i B6.

Antall styremøter:

- 18
- Hovedvekt på:
 - o Økonomi
 - o Ankesak
 - o Ekstraordinært økonomimøte
 - o HMS
 - o Forhandling av avtaler
 - o Utsending av informasjon

Forhandlinger av avtaler:

- Vaktmester og renhold
- Rentokil
- NextGenTel
- FireSafe
- OBOS E
- Lånerente
- Gjensidige Forsikring
- HoneyWell

Sosiale sammenkomster:

- Dugnad x2
- Julegrantenning



Spesielle uforutsette hendelser gjennom året:

- Økonomi
 - o Sameiet står i en situasjon der vi ikke har noe igjen på sparekonto, og har per dags dato ikke likviditet → kan ikke betale for uforutsette hendelser som skulle koste penger
 - o Sameiet har gått i underskudd i flere måneder. Summen av uforutsette hendelser som El-tilsyns-kontroll, kortslutning av sikring i Colletts gate 7 og advokat-kostnader
 - o Konsekvensene: de månedene vi har hatt større innbetalinger, som f.eks forsikring, festeavgift og vann/kloakk har vi gått i underskudd.
 - o Gjentatte uforutsette renteøkninger igjennom 2022/2023. Vil trolig komme flere, ønsker å være føre-var!
 - o I månedene som kommer har vi utfordringer med å betale de største fakturene i tide slik som: festeavgift, vann og avløp, og renter og avdrag på lån etter rørprosjekt. Dette vil medføre unødvendige purregebyrer.
 - o Vi har misligholdt lånet de mnd. vi har gått i underskudd.
 - o Sameiets lånerådgiver i OBOS anbefaler oss å ha 10% av driftskostnadene våre som en buffer
- Ankesak
- Setningskader og manglende drenering

Fremtidige planer:

- Drenering og setningskader
 - o Sameiet har i samarbeid med vaktmester/fagkyndig muremester fått bekreftet manglende drenering rundt bygget. Resultatet har over tid ført til fuktige kjellere, salt-utslag (kjellere, oppganger), rustet armering i grunnmur, nedsenkning av gulv (opp til 15cm), hulrom under gulvet (mulig under flere gulv), fortaus-mur og lettvegg som har rast ut.
 - o Sameiet har begynt arbeid vedrørende innhenting av tilbud på drenering og/eller oppbygning av mur rundt bygget
 - o Det vil bli innkallelse til ekstraordinært sameiemøte rundt dette temaet i 2024



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er kr 432 729 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak reduisering av budsjetterte inntekter for 2023 samt økte felleskostnader (januar og oktober).

Driftskostnadene er kr 265 127 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak utbedring av el kontroll, styrehonorarer, konsultenhonorarer, drift og vedlikehold samt andre driftskostnader.

Finanskostnader er kr 198 294 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak fem renteendringer i 2023.

Resultat

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

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 389 267.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Styret legger fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,7 % for vann- og avløp og 120 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

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.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bislet Boligsameie 1. Sameiet har reforhandlet forsikringsavtalen med Gjensidige, og fått prisen redusert.

Lån

Bislet Boligsameie 1 har lån i OBOS-banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 13 i regnskapet.

Felleskostnader

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BISLET BOLIGSAMEIE I

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BISLET BOLIGSAMEIE I.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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.

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. Betyggende 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>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: L6LDW-4E673-PP3NG-KJNZ6-E6YSH-CTCF

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 685 729	2 375 100	2 253 000	3 124 000
Andre inntekter		0	162 815	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 685 729	2 537 915	2 253 000	3 124 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-16 920	-16 920	-17 000	-11 985
Styrehonorar	4	-120 000	-120 000	-85 000	-85 000
Revisjonshonorar	5	-10 272	-9 783	-7 300	-7 600
Forretningsførerhonorar		-100 285	-96 415	-101 300	-80 181
Konsulenthonorar	6	-96 987	-1 051 468	-20 000	-50 000
Drift og vedlikehold	7	-138 813	-12 096 834	-85 000	-108 350
Forsikringer		-210 721	-216 411	-238 000	-204 000
Festeavgift		-144 372	-144 372	-145 000	-145 000
Kommunale avgifter	8	-399 127	-339 160	-384 200	-490 052
Energi/fyring		-48 320	-60 282	-70 000	-65 000
TV-anlegg/bredbånd		-132 986	-126 243	-140 000	-138 000
Andre driftskostnader	9	-221 026	-202 964	-81 900	-215 888
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 639 827	-14 480 851	-1 374 700	-1 601 056
DRIFTSRESULTAT		1 045 902	-11 942 936	878 300	1 522 944
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	25 995	29 358	0	0
Finanskostnader	11	-871 294	-462 505	-673 000	-972 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-845 299	-433 147	-673 000	-972 000
ÅRSRESULTAT		200 603	-12 376 083	205 300	550 944
Overføringer:					
Udekket tap		0	-12 376 083		
Reduksjon udekket tap		200 603	0		



12

Bislet Boligsameie 1

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 047	152
Kundefordringer		290 821	153 994
Forskuddsbetalte kostnader		11 040	10 609
Andre kortsiktige fordringer		0	9 021
Driftskonto OBOS-banken		242 715	27 142
Sparekonto OBOS-banken		127	52 163
SUM OMLØPSMIDLER		546 750	253 081
<hr/>			
SUM EIENDELER		546 750	253 081
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-13 651 033	-13 851 635
SUM EGENKAPITAL		-13 651 033	-13 851 635
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	14 040 299	13 408 584
SUM LANGSIKTIG GJELD		14 040 299	13 408 584
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		53 588	32 907
Leverandørgjeld		93 201	659 331
Påløpte renter		10 694	3 894
SUM KORTSIKTIG GJELD		157 483	696 132
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		546 750	253 081
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.05.2024
Styret i Bislet Boligsameie I

Anine Husebye Haug/s/

Trine Klykken/s/

Gunnar Erichsen/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 957 257
Lån 1	337 428
Lån 2	280 968
Lån 3	110 076
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 685 729

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 120 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 272.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-56 256
OBOS Prosjekt AS	-22 575
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 156
SUM KONSULENTHONORAR	-96 987

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-13 038
Drift/vedlikehold VVS	-26 236
Drift/vedlikehold elektro	-64 929
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 465
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 504
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-1 640
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-138 813

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-271 516
Feieavgift	-3 060
Renovasjonsavgift	-124 551
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-399 127

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-18 046
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 214
Driftsmateriell	-1 224
Vaktmestertjenester	-79 385
Renhold ved firmaer	-96 063
Andre fremmede tjenester	-14 499
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 200
Andre kontorkostnader	-784
Drivstoff biler, maskiner osv.	-888
Bankgebyr	-3 001
Velferdskostnader	-1 723
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-221 026

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 219
-------------------------------------	-------



Renter av sparekonto i OBOS-banken	127
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	696
Kundeutbytte fra Gjensidige	23 953
SUM FINANSINNTEKTER	25 995

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-66 772
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-804 522
SUM FINANSKOSTNADER	-871 294

NOTE: 12**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger

som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,55 %. Løpetiden er 30 år.

	-13 570	
Opprinnelig 2022	000	
Nedbetalt tidligere	161 416	
Nedbetalt i år	13 408 584	
		0

OBOS-BANKEN

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,95 %. Løpetiden er 30 år.

	-14 200	
Opprinnelig 2023	000	
Nedbetalt tidligere		
Nedbetalt i år	159 701	
		-14 040
		299
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-14 040
		299



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 76499573. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



Vedlegg 2 til sak 12. Lånet: opprettholdelse av sum innbetalinger eller forsering av lånet

4 Tall er avrundet

Skolejon kvadrattmeter	57m ²	62m ²	76m	79m ²	85m ²	86m ²	100m ²	108m ²
Dagens sum innbetaling per kr/m ²	4679	5090	6239	6485	6978	7060	8209	8366
Alternativ 1	Uendret	Uendret	Uendret	Uendret	Uendret	Uendret	Uendret	Uendret
Alternativ 2a	17975	19552	23967	24913	26805	27121	31536	34059
Alternativ 2b	+1497	+1629	+1997	+2076	+2334	+2260	+2628	+2838
Alternativ 3a	8988	9776	11984	12457	13403	13560	15768	17029
Alternativ 3b	+749	+815	+999	+1038	+1117	+1130	+1314	+1419



Vedlegg 3 til sak 12. Lånet: opprettholdelse av sum innbetalinger eller forsering av lånet

Alternativ	3595	3910	4793	4983	5361	5424	6307	6812
4a								
Alternativ	+300	+326	+400	+415	+447	-452	+526	+568



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 6.06.24

Selskapsnummer: 7430 Selskapsnavn: Bislet Boligsameie 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved 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.