



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 888 491 112  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BØLER SENTER BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/ Obos Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### 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: Ana Mervin  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2023

### 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, 07.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 389 966	6 905 653
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 389 966</b>	<b>6 905 653</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		228 200	228 200
Annen driftskostnad		3 972 008	6 635 672
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 200 208</b>	<b>6 863 872</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 189 757</b>	<b>41 781</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		16 476	3 046
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>16 476</b>	<b>3 046</b>
Annen finanskostnad		1 291 484	799 021
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 291 484</b>	<b>799 021</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 275 008</b>	<b>-795 975</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 914 749</b>	<b>-754 194</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 914 749</b>	<b>-754 194</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 914 749</b>	<b>-754 194</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 914 749</b>	<b>-754 194</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 914 749	-754 194
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 914 749</b>	<b>-754 194</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		244 302 109	244 258 910
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		17 200 000	17 200 000
Sum varige driftsmidler		261 502 109	261 458 910
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		261 502 109	261 458 910
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		207 194	183 340
Sum fordringer		207 194	183 340
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 602 852	2 826 243
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 602 852	2 826 243
Sum omløpsmidler		2 810 046	3 009 583
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>264 312 155</b>	<b>264 468 493</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		13 100	13 100
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>13 100</b>	<b>13 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		19 162 322	17 247 573
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>19 162 322</b>	<b>17 247 573</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>19 175 422</b>	<b>17 260 673</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		49 408 967	51 179 360
Øvrig langsiktig gjeld		195 397 900	195 397 900
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>244 806 867</b>	<b>246 577 260</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>244 806 867</b>	<b>246 577 260</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		129 634	134 674
Leverandørgjeld		179 434	319 305
Annen kortsiktig gjeld		20 798	176 580
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>329 866</b>	<b>630 560</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>245 136 733</b>	<b>247 207 820</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>264 312 155</b>	<b>264 468 493</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 379234

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 888 491 112  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BØLER SENTER BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/ Obos Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**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: Ana Mervin  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2023

**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, 13.05.2023



Organisasjonsnr: 888 491 112  
BØLER SENTER BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 389 966	6 905 653
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 389 966</b>	<b>6 905 653</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		228 200	228 200
Annen driftskostnad		3 972 008	6 635 672
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 200 208</b>	<b>6 863 872</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 189 757</b>	<b>41 781</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		16 476	3 046
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>16 476</b>	<b>3 046</b>
Annen finanskostnad		1 291 484	799 021
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 291 484</b>	<b>799 021</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 275 008</b>	<b>-795 975</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 914 749</b>	<b>-754 194</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 914 749</b>	<b>-754 194</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 914 749</b>	<b>-754 194</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 914 749</b>	<b>-754 194</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 914 749	-754 194
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 914 749</b>	<b>-754 194</b>



Organisasjonsnr: 888 491 112  
BØLER SENTER BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		244 302 109	244 258 910
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		17 200 000	17 200 000
Sum varige driftsmidler		261 502 109	261 458 910

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		261 502 109	261 458 910
-------------------	--	-------------	-------------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		207 194	183 340
Sum fordringer		207 194	183 340

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 602 852	2 826 243
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 602 852	2 826 243

Sum omløpsmidler		2 810 046	3 009 583
------------------	--	-----------	-----------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>264 312 155</b>	<b>264 468 493</b>
----------------------	--	--------------------	--------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		13 100	13 100
Sum innskutt egenkapital		13 100	13 100



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	19 162 322	17 247 573
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>19 162 322</b>	<b>17 247 573</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>19 175 422</b>	<b>17 260 673</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	49 408 967	51 179 360
Øvrig langsiktig gjeld	195 397 900	195 397 900
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>244 806 867</b>	<b>246 577 260</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>244 806 867</b>	<b>246 577 260</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	129 634	134 674
Leverandørgjeld	179 434	319 305
Annen kortsiktig gjeld	20 798	176 580
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>329 866</b>	<b>630 560</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>245 136 733</b>	<b>247 207 820</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>264 312 155</b>	<b>264 468 493</b>



Organisasjonsnr: 888 491 112  
BØLER SENTER 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



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 2023

Bøler Senter Borettslag

25. april 2023

Selskapsnummer: 5621





## Velkommen til årsmøte i Bøler Senter Borettslag

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

### Dato for årsmøtet:

25. april 2023 kl. 18:00, Ulsrud Videregående Skole.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Valg av tillitsvalgte
5. SNEMÅKING/VARMEKABLER
6. VEDLIKEHOLDSPLAN
7. Endring av vedtektene

Med vennlig hilsen,

**Styret i Bøler Senter Borettslag**



Sak 1

### **Konstituering**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

**Forslag til vedtak**

Godkjent

Sak 2

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

**Vedlegg**

- 1. Årsrapport 2022.pdf

Sak 3

### **Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 220 000,-.



## Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 220 000,-

Sak 4

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

#### Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Trygve Gaarder

#### Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Per Storås
- Ruth Gulseth
- Truls Andersen

#### Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Truls Andersen

Sak 5

## SNEMÅKING/VARMEKABLER

### Forslag fremmet av:

Clemens Michael Eide

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hvis det sner natt til lørdag, blir det ikke måkt før mandag i trappen og rampen utenfor inngang 4 A, og i gangarealet utenfor inngang B.

### Styrets innstilling

Ut fra dagens strømpriser anses ikke tiltaket som regningsvarende på nåværende tidspunkt.



## **Forslag til vedtak**

Legge lav-volt varmekabler i trappen og rampen ved inngang A og i gangflaten utenfor inngang B.

Sak 6

## **VEDLIKEHOLDSPLAN**

### **Forslag fremmet av:**

Clemens Michael Eide

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styret har forhåpentlig en løpende vedlikeholdsplan for vårt borettslag og et utgiftsestimert vedr. dette.

### **Styrets innstilling**

Det ble hentet inn en langtidsrapport for en del år siden. Denne er fulgt, men er nå klar for revidering. Styret vurderer om det skal bestilles ny rapport.

### **Forslag til vedtak**

En fortløpende informasjon gjennom året til andelseierne vedr. vedlikehold.

Sak 7

## **Endring av vedtektene**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Vedtektenes pkt. 8-1 (1) lyder:

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med minst to høyst fire varamedlemmer.

Det foreslås å endre denne til:

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til seks andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

### **Forslag til vedtak**

Vedtektene endres i henhold til forslag.





## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Trygve Gaarder	Bølerskrenten 4 A
Nestleder	Torunn Klingenberg	Bølerskrenten 4 A
Styremedlem	Ruth Synnøve Gulseth	Bølerskrenten 4 A
Styremedlem	Kjetil Kveli	Bølerskrenten 4 A
Styremedlem	Per Storås	Bølerskrenten 4 A
Varamedlem	Truls Andersen	Bølerskrenten 4 B
Varamedlem	Einar Frafjord	Bølerskrenten 4 A
Varamedlem	Astrid Sundby	Bølerskrenten 4 A

#### Valgkomiteen

Randi Frafjord	Bølerskrenten 4 A
Ivar Mokastet	Bølerskrenten 4 A

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no) eller legge brev i styrets postkasse.

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Bøler Senter Borettslag

Borettslaget består av 131 andelsleiligheter.

Bøler Senter Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 888491112, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

164 31

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.

Bøler Senter 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 BDO AS.



## Styrets arbeid

Styret har ivaretatt daglig drift av sameiet.

Av større oppgaver siste år kan nevnes:

- Vinduene er vasket
- Vask av vegger og søyler i inngangspartiet
- Skilt med oppfordring om å plukke opp etter hunder
- Taket på tredjeplan i forbindelse med lekkasje ned mot senteret
- Jobbet mot kommunen i forbindelse med p-plasser for utrykningskjøretøyer ved inngangspartiet (ble dessverre ikke tatt til følge)
- Søknad om tilskudd til utemøbler for takterrassen (fikk ikke)
- Undersøkt mulighet for solcelleanlegg (ikke aktuelt å gå videre med nå)
- Byttet leverandør for el-bil ladeanlegg / fakturering
- Oppdatert husordensregler
- Adressevedtak og innhenting av H-nr.
- Forlenget avtale med Telia for kabel-TV og internett.
- Kanalrens av ventilasjonsanlegget



## 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.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning i rentekostnader.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at posten kostnader sameie er vesentlig lavere enn budsjettet. Reduksjonen skyldes at sameiet vedtok å utbetale overskuddslikviditet til eierne, og inntekten er ført mot kostnaden.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere rentekostnader enn budsjettet.

### Resultat

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### 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 400 000,- til vedlikeholdsarbeid ut over det som følger av ordinær drift / inngåtte serviceavtaler. Gjelder kartlegging av vannskader på balkonger, reparasjon av vinduer i trappeoppgang i 4, 5 og 6 etasje og kanalrens av ventilasjonsanlegget.

**Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

**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 Bøler Senter Borettslag.

**Lån**

Bøler Senter Borettslag har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

**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 økning av felleskostnadene fra 01.01.2023. I tillegg til generell økning, må det påregnes at eiere som ikke har nedbetalt individuell fellesgjeld får økede kostnader for nedbetaling av gjelden. Beløpene som betales reguleres hver tredje måned. Dersom rentesatsen på lånet har økt i perioden fra forrige a-konto fastsettelse, vil a-kontobeløpet økes. I tillegg vil differansen mellom faktisk kostnad og a-kontobeløpet fremkomme som «regulering kapitalkostnader».

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Bøler Senter Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bøler Senter Borettslag.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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 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.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig



for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: V16NA-ZGEV6-5VZBS-K33VB-SEE4F-T8YVE



## 5621 BØLER SENTER BORETTSLAG ORG.NR. 888 491 112, KUNDENR. 5621

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2 023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>2 379 023</b>	<b>2 010 454</b>	<b>2 379 023</b>	<b>2 480 180</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 914 749	-754 194	2 235 800	3 067 000
Tillegg for nye langsiktige lån	17	0	3 250 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 483 428	-1 518 661	-1 538 000	-1 228 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-286 965	-410 478	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-43 200	-198 097	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>101 157</b>	<b>368 569</b>	<b>697 800</b>	<b>1 839 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 480 180</b>	<b>2 379 023</b>	<b>3 076 823</b>	<b>4 319 180</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 810 046	3 009 583
Kortsiktig gjeld	-329 866	-630 560
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 480 180</b>	<b>2 379 023</b>



## 5621 - BØLER SENTER BORETTSLAG ORG.NR. 888 491 112, KUNDENR. 5621

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2 023
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader IN-lån		1 179 296	991 656	2 464 800	1 360 000
Innkrevde felleskostnader	2	5 871 240	5 405 522	4 419 200	6 390 000
Andre inntekter	3	52 465	97 997	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>7 103 001</b>	<b>6 495 175</b>	<b>6 884 000</b>	<b>7 750 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-28 200	-28 200	-28 200	-30 000
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-220 000
Revisjonshonorar	6	-17 921	-13 835	-17 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-188 555	-182 710	-186 000	-196 000
Konsulenthonorar	7	-69 856	-127 297	-70 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-1 269 334	-3 913 965	-1 320 000	-1 015 000
Forsikringer		-352 105	-331 595	-357 000	-387 000
Kommunale avgifter	9	-227 212	-224 963	-230 000	-260 000
Kostnader sameie	21	-137 431	-260 693	-520 000	-459 000
Energi/fyring		-292 481	-324 014	-250 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-679 597	-625 356	-640 000	-700 000
Andre driftskostnader	10	-737 518	-631 244	-830 000	-767 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 200 208</b>	<b>-6 863 872</b>	<b>-4 648 200</b>	<b>-4 424 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>2 902 792</b>	<b>-368 697</b>	<b>2 235 800</b>	<b>3 326 000</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		286 965	410 478	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>3 189 757</b>	<b>41 781</b>	<b>2 235 800</b>	<b>3 326 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	16 476	3 046	0	0
Finanskostnader	12	-1 291 484	-799 021	0	-1 900 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 275 008</b>	<b>-795 975</b>	<b>0</b>	<b>-1 900 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 914 749</b>	<b>-754 194</b>	<b>2 235 800</b>	<b>1 426 000</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 914 749	-754 194		



**5621 - BØLER SENTER BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 888 491 112, KUNDENR. 5621**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	243 803 691	243 803 691
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	498 418	455 219
Andre varige driftsmidler	14	17 200 000	17 200 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>261 502 109</b>	<b>261 458 910</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		210 801	180 638
Andre kortsiktige fordringer	15	-3 607	2 702
Driftskonto OBOS-banken		265 095	2 749
Sparekonto OBOS-banken		2 337 756	2 823 493
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 810 046</b>	<b>3 009 583</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>264 312 155</b>	<b>264 468 493</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 131 * 100		13 100	13 100
Opptjent egenkapital	16	19 162 322	17 247 573
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>19 175 422</b>	<b>17 260 673</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	17	49 408 967	51 179 360
Borettsinnskudd	18	195 397 900	195 397 900
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>244 806 867</b>	<b>246 577 260</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		179 434	319 305
Påløpte renter		129 634	60 933
Påløpte avdrag		0	73 741
Annen kortsiktig gjeld	19	20 798	176 580
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>329 866</b>	<b>630 560</b>

---

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>264 312 155</b>	<b>264 468 493</b>
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

Pantstillelse	20	274 562 592	273 562 592
Garantiansvar	21	43 625	147

Oslo, 28.03.2023,  
STYRET I BØLER SENTER BORETTSLAG

Trygve Gaarder /s/

Ruth Synnøve Gulseth /s/

Kjetil Kveli /s/

Per Storås /s/

Torunn Klingenberg /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk 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.

**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.

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Garasjeleie	520 800
Felleskostnader	3 903 516
Renter	1 500 624
Reg. kapitalkostnader IN lån 2	23 118
Kapitalkostnader IN lån II	200 127
Reg.kapitalkostnader IN	96 614
Kapitalkostnader IN	859 437
Fatrekk kapitalkostnader (IN)	-1 179 296
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 924 940</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasjeleie	-53 700
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 871 240</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

CHARGE	51 565
Nøkler, bombrikke, portåpner	900
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>52 465</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-28 200
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-28 200</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 200 000.

I tillegg har styret fått dekket julebord for kr 6800, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 921.

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

Juridisk bistand	-13 500
OBOS Prosjekt AS	-16 149
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-23 354
Aase Prosjekt AS, lekkasje tak	-3 562
Prosjektmaster AS, kunstgress	-10 948
Wir Arkitekter AS	-2 344
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-69 856</b>

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

Prosjektledelse OBOS Prosjekt, terrasser	-598 886
Østheim Entreprenør AS, Takarbeid	-61 874
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-660 760</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-250 035
Drift/vedlikehold elektro	-13 805
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-71 715
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-2 751
Drift/vedlikehold heisanlegg	-31 426
Drift/vedlikehold brannsikring	-125 456
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-70 511
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-22 875
Egenandel forsikring	-20 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 269 334</b>

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

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

Renovasjonsavgift	-227 212
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-227 212</b>

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-83 841
Driftsmateriell	-16 403
Vaktmestertjenester	-87 342
Vakthold	-65 772
Renhold ved firmaer	-401 352
Snørydding	-48 382
Andre fremmede tjenester	-9 763
Trykksaker	-4 134
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 160
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 800
Andre kontorkostnader	-1 715
Telefon, annet	-2 356
Porto	-3 560
Bank- og kortgebyr	-2 937
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-737 518</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 213
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 263
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>16 476</b>

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

OBOS-banken renter/gebyr lån	-364 341
OBOS Boligkreditt AS IN-lån	-511 861
OBOS Boligkreditt AS IN-lån 2	-120 551
OBOS Boligkreditt AS lån	-156 735
OBOS-banken renter/gebyr lån 2	-137 504
Renter på leverandørgjeld	-492
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 291 484</b>

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

Kostpris/Bokf.verdi 2005	183 415 691
Kostpris/Bokf.verdi 2006	60 388 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>243 803 691</b>

Borettslaget eier ikke tomt, men er en seksjon i et eierseksjonssameie

Gnr.164/bnr.31

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg		
Tilgang 2005	17 200 000	
		17 200 000
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>17 200 000</b>

---

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>0</b>
--------------------------------	--	----------

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN		-3 607
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>-3 607</b>

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital		1 737 348
Egenkapital fra IN tidligere år		19 994 396
Egenkapital fra IN 2022		286 965
Reduksjon EK fra IN		-2 856 387
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>		<b>19 162 322</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 17****PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,80 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-3 250 000	
Nedbetalt tidligere	-3 011 343	
Nedbetalt i år	265 209	
		-5 996 134

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,80 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2017	-6 974 428	
Nedbetalt tidligere	1 418 276	
Nedbetalt i år	355 317	
		-5 200 835

OBOS Boligkreditt - OBBK01 IN-lån

Renter 31.12: 3,8%, løpetid 49 år

Opprinnelig, 2007	-36 300 691	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 750 792	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	444 190	
Nedbetalt tidligere, IN	13 315 967	
Nedbetalt i år, IN	286 965	
		-19 502 777

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1

OBOS Boligkreditt - OBBK02 IN-lån

Renter 31.12: 3,8% , løpetid 49 år

Opprinnelig, 2007	-12 092 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	660 581	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	102 691	
Nedbetalt tidligere, IN	6 678 429	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-4 650 299

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

OBOS-banken lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,80 %. Løpetiden er 49 år.

Opprinnelig 2007	-16 200 000	
Nedbetalt tidligere	1 825 057	
Nedbetalt i år	316 018	
		-14 058 925

**SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN** **-49 408 967**

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2005 og 2006	-195 397 900
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-195 397 900</b>

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-20 798
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-20 798</b>

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	195 397 900
Pantelån	49 408 967
Beregnete IN forpliktelser	17 424 974
<b>TOTALT</b>	<b>262 231 841</b>

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

Bygninger	243 803 691
<b>TOTALT</b>	<b>243 803 691</b>

**NOTE: 21****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 61.76 % Av Bøler Senter Sameie

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Bøler Senter Sameie.

Den samlede gjelden pr. 31.12.2020 er kr. 43 625.

Selskapets andel i Bøler Senter Sameie er vist under anleggsmidler under posten

"Andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnader og årsresultat er inntatt i resultatregnskapet under

posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

Se side 20 flg. For sameiets regnskap.



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6618539. 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.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oenf@obos.no](mailto:oenf@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.11 og 31.05** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### 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.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2015 - 2015 Utskifting heiser

Begge borettslagets heiser er fullstendig skiftet ut.

2015 - 2015 Maling vinduskarmer

2015 - 2015 Maling oppganger

I forbindelse med utskifting av heisene ble oppgangene malt.

2013 - 2014 Utskifting varmtvannsberedere

Samtlige varmtvannsberedere ble skiftet ut i løpet av 2014. Dette ble gjort felles for samtlige leiligheter som ikke tidligere hadde byttet ut sin varmtvannsbereder i forbindelse med lekkasje. Borettslaget koordinerte utskiftingen, men det er den enkelte eier som formelt bestilte og betalte arbeidene / utskiftingen



**EIERSEKSJONSSAMEIET BØLER SENTER**  
**ORG.NR. 989 591 215, KUNDENR. 5680**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	292 440	742 440	742 000	742 000
Andre inntekter		0	0	222 000	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>292 440</b>	<b>742 440</b>	<b>964 000</b>	<b>742 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Revisjonshonorar	3	-9 717	-8 579	-9 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-82 605	-80 045	-82 000	-87 000
Konsulenthonorar	4	-2 648	-2 583	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	5	-142 963	-119 924	-130 000	-130 000
Kommunale avgifter	6	-449 128	-416 600	-652 000	-450 000
Andre driftskostnader	7	-148 125	-44 768	-70 000	-157 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-835 186</b>	<b>-672 499</b>	<b>-958 000</b>	<b>-850 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-542 746</b>	<b>69 941</b>	<b>6 000</b>	<b>-108 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	8	669	0	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>669</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-542 077</b>	<b>69 941</b>	<b>6 000</b>	<b>-108 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	69 941		
Fra opptjent egenkapital		-542 077	0		



**EIERSEKSJONSSAMEIET BØLER SENTER  
ORG.NR. 989 591 215, KUNDENR. 5680**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		70	0
Andre kortsiktige fordringer		0	113 406
Driftskonto OBOS-banken		298 494	737 171
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>298 564</b>	<b>850 577</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>298 564</b>	<b>850 577</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		264 875	806 952
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>264 875</b>	<b>806 952</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	872
Leverandørgjeld		33 689	42 753
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>33 689</b>	<b>43 625</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>298 564</b>	<b>850 577</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, \_\_. \_\_. 2023

Styret i Eierseksjonssameiet Bøler Senter

Trygve Gaarder

Torunn Klingenberg

Gro Wøien

**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.

## ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	742 440
Refundert EK i henhold til vedtak.	-450 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>292 440</b>

## NOTE: 3

### REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 717.

## NOTE: 4

### KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 648
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 648</b>

## NOTE: 5

### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-101 034
Drift/vedlikehold brannsikring	-41 929
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-142 963</b>

**NOTE: 6****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-448 914
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	0
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-449 128</b>

**NOTE: 7****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-60 775
Snørydding	-85 212
Andre fremmede tjenester	-59
Andre kontorkostnader	0
Bank- og kortgebyr	-2 079
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-148 125</b>

**NOTE: 8****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	464
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	205
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>669</b>



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 25.04.23

**Selskapsnummer:** 5621 **Selskapsnavn:** Bøler Senter Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[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.