



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 944 051 902  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET FOSSVEIEN 10  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Freserveien 1  
0195 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 24.06.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 944051902

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 293 141	1 252 276
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 293 141</b>	<b>1 252 276</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		58 180	56 160
Annen driftskostnad		1 089 617	823 828
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 147 797</b>	<b>879 988</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>145 344</b>	<b>372 288</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 575	6 746
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 575</b>	<b>6 746</b>
Annen finanskostnad		97 889	92 860
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>97 889</b>	<b>92 860</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-95 314</b>	<b>-86 114</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>50 030</b>	<b>286 174</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>50 030</b>	<b>286 174</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>50 030</b>	<b>286 174</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		50 030	286 174
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>50 030</b>	<b>286 174</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		13 032 392	13 032 392
Sum varige driftsmidler		13 032 392	13 032 392
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		13 032 392	13 032 392
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		35	30 652
Andre fordringer		70 838	70 082
Sum fordringer		70 873	100 734
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		423 716	559 120
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		423 716	559 120
Sum omløpsmidler		494 589	659 855
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 526 981</b>	<b>13 692 247</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 800	1 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 800</b>	<b>1 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		5 461 926	5 411 897
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 461 926</b>	<b>5 411 897</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>5 463 726</b>	<b>5 413 697</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		1 430 482	1 594 698
Øvrig langsiktig gjeld		6 513 013	6 513 013
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 943 495</b>	<b>8 107 711</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 943 495</b>	<b>8 107 711</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 779	1 911
Leverandørgjeld		11 741	82 545
Annen kortsiktig gjeld		106 240	86 383
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>119 760</b>	<b>170 839</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 063 255</b>	<b>8 278 550</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>13 526 981</b>	<b>13 692 247</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 552785

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 944 051 902  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET FOSSVEIEN 10  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Freserveien 1  
0195 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

**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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2025

**Grunnlag for avgivelse**

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 23.06.2025



Organisasjonsnr: 944 051 902  
BORETTSLAGET FOSSVEIEN 10

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 293 141	1 252 276
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 293 141</b>	<b>1 252 276</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		58 180	56 160
Annen driftskostnad		1 089 617	823 828
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 147 797</b>	<b>879 988</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>145 344</b>	<b>372 288</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 575	6 746
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 575</b>	<b>6 746</b>
Annen finanskostnad		97 889	92 860
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>97 889</b>	<b>92 860</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-95 314</b>	<b>-86 114</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>50 030</b>	<b>286 174</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>50 030</b>	<b>286 174</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>50 030</b>	<b>286 174</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		50 030	286 174
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>50 030</b>	<b>286 174</b>



Organisasjonsnr: 944 051 902  
BORETTSLAGET FOSSVEIEN 10

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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			
Sum varige driftsmidler		13 032 392	13 032 392
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		13 032 392	13 032 392
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		35	30 652
Andre fordringer		70 838	70 082
Sum fordringer		70 873	100 734
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		423 716	559 120
Sum omløpsmidler		494 589	659 855
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 526 981</b>	<b>13 692 247</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	5 461 926	5 411 897
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>5 461 926</b>	<b>5 411 897</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5 463 726</b>	<b>5 413 697</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 430 482	1 594 698
Øvrig langsiktig gjeld	6 513 013	6 513 013
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>7 943 495</b>	<b>8 107 711</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>7 943 495</b>	<b>8 107 711</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 779	1 911
Leverandørgjeld	11 741	82 545
Annen kortsiktig gjeld	106 240	86 383
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>119 760</b>	<b>170 839</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>8 063 255</b>	<b>8 278 550</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>13 526 981</b>	<b>13 692 247</b>



Organisasjonsnr: 944 051 902  
BORETTSLAGET FOSSVEIEN 10

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 2025

## Innkalling

S.nr. 5127

BORETTSLAGET FOSSVEIEN 10



## Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET FOSSVEIEN 10

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:

10. juni 2025 kl. 17:00, Bakgården.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET FOSSVEIEN 10



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak  
Ragnvald Svendby er valgt.

Sak 2

## 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 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak  
Som fører av protokollen ble Ragnvald Svendby foreslått. Protokollvitner velges på møtet.



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### **Vedlegg**

- 1. Årsrapport.pdf
- 2. Uavhengig\_revisors\_beretning\_2024\_s.5127.pdf
- 3. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 51 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 51 000.



Sak 7

## **Valg av tillitsvalgte**

### **Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bjørn-Are Geithus

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Lars West Johnsen
- Lars Ringdal

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Ellen Johanne Kobro

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Oscar Olsson

### **Vedlegg**

1. Valgkomiteens innstilling valg 2025.pdf



## Styrets beretning 2024/2025

### Borettslaget Fossveien 10

#### 1. Styrets sammensetning

Styreleder Lars West Johnsen  
Styremedlem Morten Jørgensen  
Styremedlem Bjørn Are Geithus  
Styremedlem Ellen Johanne Kobro  
Varamedlem Lars Ringdal

Styret har ikke faste møter, men samles 3-4 ganger løpende i året. Det er likevel kontinuerlig, mer uformell kommunikasjon innad i styret. Dette oppleves som adekvat møtestruktur for styrets leder og medlemmer.

#### 2. Forretningsførsel og revisjon

OBOS Eiendomsforvaltning AS har vært forretningsfører for borettslaget. Karen Mellbye har vært vår kontaktperson inntil mai 2025.

Revisor har vært BDO.

#### 3. Forsikring

Borettslaget er fullverdiforsikret i Protector Forsikring AS.  
I tillegg har vi gyldig forsikring hos Norsk Hussoppforsikring.

#### 4. Generelle opplysninger om boligselskapet

Selskapets primære mål er forvaltning av selskapets eiendom, gnr.228, bnr.30, Fossveien 10, 0551 Oslo. Selskapet er registret i Foretaksregisteret, org.nr 944.051.902. Selskapet eier to næringslokaler på eiendommen som leies ut og gir tilskudd til driften av borettslaget. Driften forøvrig er basert på frivillig arbeid av styret og beboerne.

#### 5. Styresaker

Det har vært et relativt rolig år for styret, men ved gjennomgang ser man likevel at det er mye aktivitet. Styreleder er svært godt fornøyd med styrets sammensetning, arbeid og samarbeid. Utpregede ja-folk i alle ledd smører styrearbeidet. Referat/beboerbrev sendes ut regelmessig i etterkant av styremøter. Styret ønsker å oppdatere beboerne løpende. Sendes mail og Facebook.

##### *Klima*

Klimaufordingene hamrer også på vår dør. Vi klarer oss brukbart, men ekstremværet setter utfordringene våre på spissen. Vi slapp rimelig billig unna vinteren, og hadde ikke isproblemer og taklekkasje som vi opplevde i 2023.

Ifølge forsikringsselskapet gjelder forsikringen vår for tak inntil 40 år. Vårt er nå 38 år gammelt.

Men vi har et vedvarende problem med fukt i kjelleren. I 2023 hentet vi inn anbud fra selskapet Algeta på å drenere deler av grunnmur mot bakgård der fukt trekker opp i veggen i førsteetasje og maling slipper (170.000.-), men utfordringene er større og styret valgte ikke å påbegynne dette arbeidet uten å se helheten.

Høsten 2024 fikk vi tilbud på å drenere rundt alle yttervegger. Befaring viste at grunnvannet over tid har trukket inn i gårdens grunnmur. Anslaget er på rundt 1,6 millioner kroner for optimal løsning. Styret hadde ikke kapasitet til å følge opp i høst da tiltakene er arbeidskrevende i vår ende.

##### *Vask*

Styret vedtok høsten 2023 å si opp avtalen med vaskefirmaet Freska. Ny leverandør var på plass 1. juni 2024, det ble anslått å gi en besparelse på rundt 40.000. Kvaliteten har vært gjennomgående ok.



## *Ytterdører*

Det ble byttet ytterdører vinter 2024. Det er en lang historie, men det er utført service på dem i løpet av 2024/2025 som gjør at de fungerer tilfredsstillende.

## *Økning av husleie*

Styret er igjen anbefalt av forretningsfører å følge KPI-utviklingen og besluttet å øke husleia fra 1. mars med 3 prosent. Det er ikke optimalt da betalingsevnen er ulik i fellesskapet vårt, men kostandene øker, særlig de kommunale avgiftene har økt betydelig. Det er dessverre det eneste ansvarlige å gjøre.

## *Brannsikkerhet*

Det ble gjennomført årskontroll på brannsikringsanlegget av Eda og det ble vurdert til å være i god stand. Men sensorene hadde nådd sin levetid, og ble anbefalt byttet. Dette arbeidet ble gjennomført i mars.

Obs! Bekymring fra kontrollør angående mange frys- og kjøleskap i kjeller, og frarådes på generelt grunnlag. Styret vil presisere at beboerne må føre oppsyn med kontakter og ledninger. Detskal ikke brukes skjøteledninger og det skal være egen kurs for elektriske installasjoner i kjelleren.

**Husk at vår felles brannsikkerhet ikke er bedre enn vårt svakeste ledd.**

## *Rotter i kjelleren*

Sommeren 2024 ble det klart at vi hadde et så stort rotteproblem at det måtte tas tak i. Styret la planer for en tretrinnsoperasjon av en viss ambisjon. Først måtte vi tømme kjeller i den grad at vi kunne komme til og mure igjen alle rottetilganger. Vi begynte med loppistømming, deretter kjørte vi flere runder på dynga med det som kunne kastes og til slutt dugnad i kjeller med rydding, vask og muring – og øl og pizza.

I kombinasjon med Rentokils gode service, fell og sporing ble det til slutt en suksess. Rottene forsvant. Lekse til oss alle, ikke ha spiselige ting oppbevart i kjeller med mindre det er i en lukket container.

## *Bakgård*

Borrgården er snart 40 år gammel og nærmer seg slutten på rimelig forventet levetid. Flere planker er nå brukket i dekket, og tida tærer nå kraftig på materialene. Det har ikke vært ytterligere dialog med øvrige styrer siden 2023. Det er opprettet dialog med lokal entreprenør for prisvurdering.

## *Sykkelparkering*

Mange i fellesskapet sykler, det er knallbra! Men styret får mange klager på at sykler som ikke er i regelmessig bruk, både inn og ute, tar opp gunstige parkeringsplasser. Her må vi bli flinkere til å hjelpe hverandre.

## *TV og internett*

Styret tok med beboerne på beslutningen i november om å bli med på lasset da andre borettslag hentet inn tilbud fra Obos om ny fiber i gårdene. Vi hadde en god avtale med Telia, men fikk ingen garantier om samme vilkår ved inngåelse av ny avtale. Samtidig var det behov for oppgradering av infrastruktur.

Arbeidet ble gjort i mai og etter rapportene å dømme med suksess, og nettet er betydelig raskere, som lovet. Men noen har tatt seg friheter som styret ikke er veldig fornøyd med fra beboere som har fått selskapet til å bore seg inn seg gjennom vegg. Hvis alle hadde gjort det...

Avtalen betyr at vi ikke lenger har kollektiv avtale om TV i vårt fellesskap, bare bredbånd og alle TV-tjenester må besørges av den enkelte. Styret bidrar gjerne med råd hvis noen har seg bort i jungelen av muligheter. Besparelsen er betydelig over året, med en kostnadsreduksjon på 159 kroner per måned per leilighet (fra 408,- til 249,-).

## **6. Økonomi**

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet. Selskapets likviditet er tilfredsstillende.

Borettslaget hadde i 2024 et driftsresultat på 145.344. Trekker vi fra rentekostnadene våre, gir det et årsresultat på 50.030 kroner.



Ved utgangen av 2024 hadde borettslaget 494.589 kroner i disponible midler. Dette er en nedgang på rundt 165.000 og det er styret komfortable med. Kostnad nye dører er regnskapsført i 2024, og tatt over drift. Styret vedtok å øke husleia fra 1. mars 2025, og må fortløpende vurdere ytterligere økning i takt med prisutviklingen.

Regnskap for 2023 er gjennomgått og godkjent av styret.

For øvrig vises det til resultatregnskap med noter, budsjett og kommentarer.

Styret innstiller på å fryse styrets godtgjørelse på samme nivå for 2025.

## 7. Eierbytte

Det har ikke vært noen eierskifter i perioden. Ingen vil flytte fra oss. Heller ikke i år. Kom igjen a, det begynner å bli kjedelig.

## 8. Diverse

Det er gjennomført dugnad våren 2025, med sedvanlig godt oppmøte. Og like viktig, god stemning og fin sosial anledning. Nesten rørende fint, er det. Styret har generelt stor tro på alle tiltak som styrker fellesskapet i gården. Trivsel skaper stabilitet i beboermassen.

Det er også en godt etablert tradisjon med juletre i bakgården og en liten adventsmarkering hvert år. Også i 2024 var dette et kjært og populært møtepunkt. Sterkt tre i år. Takk til Morten for servering.

Styret vil også i år rette en stor takk til Vibeke som tar et utrolig stort ansvar og legger ned mange timer for blomstene i bakgården, som vi alle nyter svært godt av. Bakgården er et smykke, som styret mer enn gjerne bruker penger på.

En takk også til alle andre som bidrar til å gjøre vårt fellesskap spesielt med smittende humør, snømåking eller noe annet som er fint.

## Oslo 2.6.2025

Lars West Johnsen  
Styreleder

Ellen J. Kobro  
Styremedlem

Bjørn Are Geithus  
Styremedlem

Morten Jørgensen  
Styremedlem



BDO AS  
Bygdøy allé 2  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen Fossveien 10 Borettslaget.

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Fossveien 10 Borettslaget.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap for 2024
- 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 2024, 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.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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>

#### Andre forhold

Uavhengig av vår konklusjon ovenfor, ønsker vi å presisere at borettsinnskuddet på kr 37 987,- ikke er tinglyst iht til borettslagsloven § 2-11. Vår konklusjon er ikke modifisert som følge av dette forholdet.

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: D8S26-K0A6F-CEFIM-WTRFI-FJ8YV-ESP8J



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Aarvold, Sven Mozart

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-12 09:12:55 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: D8526-K0A6F-CEFIM-WTRFI-FJ8YV-ESP8J

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eudt.penneo.com>.

Vedlegg 2

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller vårt valideringsverktøy for digitale signaturer.

11 av 22



**BORETTSLAGET FOSSVEIEN 10  
ORG.NR. 944 051 902, KUNDENR. 5127**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

**DISPONIBLE MIDLER**

	Note	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>489 016</b>	<b>367 008</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		50 030	286 174
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-164 216	-164 167
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-114 186</b>	<b>122 007</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>374 830</b>	<b>489 015</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		494 589	659 855
Kortsiktig gjeld		-119 760	-170 839
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>374 829</b>	<b>489 016</b>





**BORETTSLAGET FOSSVEIEN 10  
ORG.NR. 944 051 902, KUNDENR. 5127**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 293 141	1 252 272	1 284 000	1 357 000
Andre inntekter		0	4	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 293 141</b>	<b>1 252 276</b>	<b>1 284 000</b>	<b>1 357 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-7 190	0	-6 000	-6 000
Styrehonorar	4	-50 990	-56 160	-46 000	-51 000
Revisjonshonorar	5	-11 807	-14 751	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-58 002	-53 091	-55 120	-58 000
Konsulenthonorar	6	-4 819	-10 049	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-299 765	-38 069	-102 000	-102 000
Forsikringer		-155 429	-146 312	-182 600	-219 000
Kommunale avgifter	8	-292 986	-259 873	-288 910	-342 241
Energi/fyring		-86 174	-96 387	-130 000	-130 000
TV-anlegg/bredbånd		-116 230	-110 896	-116 440	-121 000
Andre driftskostnader	9	-64 406	-94 401	-108 000	-111 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 147 797</b>	<b>-879 988</b>	<b>-1 055 070</b>	<b>-1 160 241</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>145 344</b>	<b>372 288</b>	<b>228 930</b>	<b>196 759</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	2 575	6 746	0	0
Finanskostnader	11	-97 889	-92 860	-96 000	-88 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-95 314</b>	<b>-86 114</b>	<b>-96 000</b>	<b>-88 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>50 030</b>	<b>286 174</b>	<b>132 930</b>	<b>108 759</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		50 030	286 174		





## BORETTSLAGET FOSSVEIEN 10 ORG.NR. 944 051 902, KUNDENR. 5127

BALANSE			
	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	11 289 569	11 289 569
Tomt		1 742 823	1 742 823
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>13 032 392</b>	<b>13 032 392</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35	30 652
Forskuddsbetalte kostnader		70 838	70 082
Driftskonto OBOS-banken		423 716	559 118
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	2
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>494 589</b>	<b>659 855</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 526 981</b>	<b>13 692 247</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 18 * 100		1 800	1 800
Opptjent egenkapital		5 461 926	5 411 897
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>5 463 726</b>	<b>5 413 697</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 430 482	1 594 698
Borettsinnskudd	14	6 513 013	6 513 013
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>7 943 495</b>	<b>8 107 711</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		106 275	30 258
Leverandørgjeld		11 741	82 545
Påløpte renter		1 779	1 911
Annen kortsiktig gjeld	15	-35	56 125
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>119 760</b>	<b>170 839</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>13 526 981</b>	<b>13 692 247</b>
Pantstillelse	16	8 745 026	8 745 026
Garantiansvar			

Oslo, 05.05.2025  
Styret i Borettslaget Fossveien 10

Lars Henrik West Johnsen

Morten Jørgensen

Bjørn Are Hauge Geithus

Ellen Johanne Kobro



**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.

**INNTEKTER**

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.

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

Felleskostnader	892 918
Forretningslokale	227 088
TV/Internett 3	88 128
Leie	66 060
Eiendomsskatt	18 947
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 293 141</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 190
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 190</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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 50 990.





I tillegg har styret fått dekket til styremøte for kr 2 500, jf. noten om andre driftskostnader.



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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 807.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 819
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 819</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-263 352
Drift/vedlikehold VVS	-3 273
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 645
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 001
Kostnader dugnader	-15 495
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-299 765</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-31 776
Vann- og avløpsavgift	-181 838
Feieavgift	-5 168
Renovasjonsavgift	-74 204
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-292 986</b>

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 006
Renhold ved firmaer	-52 217
Andre fremmede tjenester	-2 597
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 500
Andre kontorkostnader	-757
Bank- og kortgebyr	-2 341
Øreavrunding	13
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-64 406</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	2 418
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	157
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>2 575</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-99 284
------------------------	---------





Renter på leverandørgjeld	1 395
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-97 889</b>



**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1985 11 289 569

**SUM BYGNINGER 11 289 569**

Gnr. 228/ Bnr 30

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Svenska Handelsbanken AB

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,25 %. Løpetiden er 6 år.

Opprinnelig 2021 -2 024 000

Nedbetalt tidligere 429 302

Nedbetalt i år 164 216

-1 430 482

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -1 430 482**

**NOTE: 14****BORETTSINNSKUDD**

Borrettsinnskudd -6 513 013

**SUM BORETTSINNSKUDD -6 513 013**

**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyr og fakturaomkostninger 35

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD 35**

**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 6 513 013

Pantelån 1 430 482

**TOTALT 7 943 495**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger 11 289 569

Tomt 1 742 823

**TOTALT 13 032 392**





## Borettslaget Fossveien 10

### Valgkomiteens innstilling for valg av styre 2025

Styreleder:	Bjørn-Are Geithus	2 år	Gjenvalg (Tar LWJ styrelederjobb for 1 år)
Styremedlem:	Lars West Johnsen	2 år	Ikke på valg
Styremedlem	Ellen Johanne Kobro	1 år	Går inn og tar Morten J. siste år
Styremedlem	Lars Ringdal	2 år	Nytt styremedlem
Varemedlem:	Oscar Olsson	1 år	

Alle som er på valg har svart «ja» til å stille.

Bjørn Are Geithus har opsjon til og tre ut av styret etter 1 år eller som styreleder.

Valgkomiteen med Petter Hoel og Gunnar Pedersen tar gjenvalg.

Fossveien 10, 2. juni 2025

Petter Hoel

Gunnar Pedersen

Sign

Sign

Valgkomiteens forslag til valget på generalforsamlingen 10. juni 2025.



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 10.06.25

Selskapsnummer: 5127 Selskapsnavn: BORETTSLAGET FOSSVEIEN 10

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](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.