



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 773 331  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BOGERUD VARMESENTRAL AS  
Forretningsadresse: 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: Kristine Finnanger  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 05.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 873 117	9 606 916
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 873 117</b>	<b>9 606 916</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		205 380	205 380
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		195 146	216 828
Annen driftskostnad		8 547 925	6 377 908
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 948 451</b>	<b>6 800 116</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-75 335</b>	<b>2 806 800</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		99 652	37 876
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>99 652</b>	<b>37 876</b>
Annen finanskostnad		709 011	480 978
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>709 011</b>	<b>480 978</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-609 359</b>	<b>-443 102</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-684 694</b>	<b>2 363 698</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-684 694</b>	<b>2 363 698</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-684 694</b>	<b>2 363 698</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-684 694	2 363 698
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-684 694</b>	<b>2 363 698</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		57 795	57 795
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 756 315	1 951 461
Sum varige driftsmidler		1 814 110	2 009 256
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 814 110	2 009 256
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		184 778	70
Andre fordringer		752 412	1 103 193
Sum fordringer		937 189	1 103 263
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 043 395	4 733 011
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 043 395	4 733 011
Sum omløpsmidler		4 980 584	5 836 274
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 794 694</b>	<b>7 845 530</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		8 059 815	7 375 121
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-8 059 815</b>	<b>-7 375 121</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-7 959 815</b>	<b>-7 275 121</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		12 592 676	13 293 657
Øvrig langsiktig gjeld		57 794	57 794
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>12 650 470</b>	<b>13 351 451</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>12 650 470</b>	<b>13 351 451</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		126 945	3 315
Leverandørgjeld		1 829 834	1 435 441
Annen kortsiktig gjeld		147 260	330 444
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 104 040</b>	<b>1 769 199</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>14 754 510</b>	<b>15 120 650</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 794 694</b>	<b>7 845 530</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 410258

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 773 331  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BOGERUD VARMESENTRAL AS  
Forretningsadresse: 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: Kristine Finnanger  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### 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, 03.06.2024



Organisasjonsnr: 921 773 331  
BOGERUD VARMESENTRAL AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 873 117	9 606 916
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 873 117</b>	<b>9 606 916</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		205 380	205 380
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		195 146	216 828
Annen driftskostnad		8 547 925	6 377 908
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 948 451</b>	<b>6 800 116</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-75 335</b>	<b>2 806 800</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		99 652	37 876
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>99 652</b>	<b>37 876</b>
Annen finanskostnad		709 011	480 978
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>709 011</b>	<b>480 978</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-609 359</b>	<b>-443 102</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-684 694</b>	<b>2 363 698</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-684 694</b>	<b>2 363 698</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-684 694</b>	<b>2 363 698</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-684 694	2 363 698
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-684 694</b>	<b>2 363 698</b>



Organisasjonsnr: 921 773 331  
BOGERUD VARMESENTRAL AS

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<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		57 795	57 795
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 756 315	1 951 461
Sum varige driftsmidler		1 814 110	2 009 256
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 814 110	2 009 256
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		184 778	70
Andre fordringer		752 412	1 103 193
Sum fordringer		937 189	1 103 263
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 043 395	4 733 011
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 043 395	4 733 011
Sum omløpsmidler		4 980 584	5 836 274
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 794 694</b>	<b>7 845 530</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		100 000	100 000



Annen innskutt egenkapital	0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	8 059 815	7 375 121
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-8 059 815</b>	<b>-7 375 121</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-7 959 815</b>	<b>-7 275 121</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 592 676	13 293 657
Øvrig langsiktig gjeld	57 794	57 794
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>12 650 470</b>	<b>13 351 451</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>12 650 470</b>	<b>13 351 451</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	126 945	3 315
Leverandørgjeld	1 829 834	1 435 441
Annen kortsiktig gjeld	147 260	330 444
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>2 104 040</b>	<b>1 769 199</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>14 754 510</b>	<b>15 120 650</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>6 794 694</b>	<b>7 845 530</b>



Organisasjonsnr: 921 773 331  
BOGERUD VARMESENTRAL AS

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. 326

Bogerud Varmesentral A/S



## Velkommen til årsmøte i Bogerud Varmesentral A/S

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:

7. mai 2024 kl. 18:00, Teams-link sendt per e-post.

### 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. 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 Bogerud Varmesentral A/S



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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Styrets innstilling

Styret innstilles rådgiver i OBOS som møteleder.

### Forslag til vedtak

Majken Bjerknes Hjalmsen 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 Majken Bjerknes Hjalmsen foreslått. Protokollvitnene utnevnes og velges av generalforsamlingen.



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 at årsresultatet føres mot egenkapitalen.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapitalen.

#### Vedlegg

1. 0326 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr. 180 000.

Sak 7

### Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Odin Thune

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Agnethe Opdal  
Styreleder Fagergåsa Borettslag.
- Caroline Gjørund Larsen  
Styreleder Stallerudåsen Borettslag.
- Siw Tove Valråmoen Aker  
Styremedlem Bøgerud Borettslag.

**Valg av 4 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jose Freire  
Styremedlem Bøgerud Borettslag.
- Mosa Kanat  
Styremedlem Bekkasinen Borettslag
- Tanja Martinsen Sharma  
Beboer Stallerudåsen Borettslag.
- Trond Bergsvangen  
Varamedlem Fagergåsa Borettslag.



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har selskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Odin Thune	Guriskogen 13
Nestleder	Siw Tove Valråmoen Aker	Martin Linges Vei 22
Styremedlem	Trond Bergsvangen	Paal Bergs Vei 17
Styremedlem	Tanja Martinsen Sharma	Stallerudveien 89
Varamedlem	Per Inge Østmoen	Stallerudveien 95
Varamedlem	Anne Berget	Martin Linges Vei 5
Varamedlem	Mosa Kanat	Martin Linges Vei 43
Varamedlem	Agnethe Opdal	Paal Bergs Vei 25

### Generelle opplysninger om Bogerud Varmesentral A/S

Bogerud Varmesentral A/S er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921773331, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune.

Bogerud Varmesentral A/S har til formål å bygge, eie og drive en varmesentral som skal levere varme.

Bogerud Varmesentral A/S har ingen ansatte.

### Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal Selskapets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om selskapets 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.

### Avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter (se note 3).

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte energi- og fyringskostnader (se note 10).

Finanskostnader er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte renteinntekter.

### Resultat

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bogerud Varmesentral A/S.

### **Lån**

Bogerud Varmesentral A/S har ett lån i OBOS Banken med nominell rente pålydende 6,45%.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### **Forretningsførerhonorar og medlemskontingent**

Forretningsførerhonoraret økte med 5% 01.01.2024.

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Bogerud Varnesentral AS

Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bogerud Varnesentral AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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 selskapets 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. 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



PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisionsberetninger>

Oslo, 4. april 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



**BOGERUD VARMESENTRAL AS**  
**ORG.NR. 921 773 331, KUNDENR. 326**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	7 103 592	7 103 364	7 099 000	7 109 000
Andre inntekter	3	1 769 525	2 503 552	1 500 000	1 500 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>8 873 117</b>	<b>9 606 916</b>	<b>8 599 000</b>	<b>8 609 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-25 380	-25 380	-26 000	-25 380
Styrehonorar	5	-180 000	-180 000	-180 000	-180 000
Avskrivninger	15	-195 146	-216 828	-250 000	-210 000
Revisjonshonorar	6	-20 407	-8 280	-15 000	-7 500
Forretningsførerhonorar		-105 720	-101 460	-107 000	-115 000
Konsulenthonorar	7	-1 025 095	-694 046	-850 000	-893 000
Drift og vedlikehold	8	-2 266 205	-1 424 873	-2 100 000	-1 535 000
Forsikringer		-95 400	-84 758	-95 000	-105 000
Kommunale avgifter	9	-9 952	-8 909	-12 000	-12 870
Energi/fyring	10	-4 995 822	-4 018 556	-3 900 000	-4 280 000
Andre driftskostnader	11	-29 323	-37 026	-75 000	-53 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-8 948 451</b>	<b>-6 800 116</b>	<b>-7 610 000</b>	<b>-7 416 750</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-75 335</b>	<b>2 806 800</b>	<b>989 000</b>	<b>1 192 250</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	99 652	37 876	5 000	17 000
Finanskostnader	13	-709 011	-480 978	-736 000	-840 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-609 359</b>	<b>-443 102</b>	<b>-731 000</b>	<b>-823 000</b>
Skattekostnad	23	0	0	0	0
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-684 694</b>	<b>2 363 698</b>	<b>258 000</b>	<b>369 250</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-684 694	0		
Reduksjon udekket tap		0	2 363 698		



**BOGERUD VARMESENTRAL AS**  
**ORG.NR. 921 773 331, KUNDENR. 326**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	1	1
Tomt		57 794	57 794
Andre varige driftsmidler	15	1 756 315	1 951 461
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 814 110</b>	<b>2 009 256</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		900	608
Kundefordringer		184 778	70
Forskuddsbetalte kostnader		42 400	36 000
Andre kortsiktige fordringer	16	709 112	1 066 585
Driftskonto OBOS-banken		915 444	1 734 468
Sparekonto OBOS-banken		3 127 952	2 998 543
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 980 584</b>	<b>5 836 274</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 794 694</b>	<b>7 845 530</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	17	100 000	100 000
Udekket tap	18	-8 059 815	-7 375 121
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-7 959 815</b>	<b>-7 275 121</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	12 592 676	13 293 657
Annen langsiktig gjeld	20	57 794	57 794
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>12 650 470</b>	<b>13 351 451</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		306	0
Leverandørgjeld		1 829 834	1 435 441
Påløpte renter		69 849	3 315
Påløpte avdrag		57 096	0
Annen kortsiktig gjeld	21	146 955	330 444
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 104 040</b>	<b>1 769 199</b>



8

Bogerud Varmesentral AS

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 794 694</b>	<b>7 845 530</b>
Pantstillelse	22	0	0
Garantiansvar		0	0

**Oslo, 11.03.2024**

**Styret i Bogerud Varmesentral AS**

Odin Thune /s/

Trond Bergsvangen /s/

Tanja Martinsen Sharma /s/

Siw Tove Valråmoen Aker /s/

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

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

**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. 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****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER****Fra aksjonærene**

A konto Bekkasinen Borettslag	779 148	
Avregning strømforbruk 2023	<u>-27 337</u>	751 811
A konto Fagergåsa Borettslag	2 054 124	
Avregning strømforbruk 2023	<u>78 564</u>	2 132 688
A konto Bogerud Borettslag	2 549 952	
Avregning strømforbruk 2023	<u>-118 490</u>	2 431 462
A konto Stallerudåsen Borettslag	1 699 968	
Avregning strømforbruk 2023	<u>67 263</u>	1 767 231
Parkeringsleie	25 920	
ikke utleide plasser	<u>-5520</u>	20 400
Sum innbetalt fra aksjonærene		

**SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNAD****7 103 592**

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

Funksjonell Eiendom, fakturert varme 2023	57 702
Rustadgrenda, fakturert varme	609 081
Rustadterrassen, fakturert varme	988 064
ICE Comm, Norway, leie	114 678
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>1 769 525</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-25 380
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-25 380</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 2022/2023, og er på kr 180 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 20 407.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 130
Konsulentonorar; USBL	-1 008 965
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 025 095</b>

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

Drift/vedlikehold elektro	-6 600
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-2 259 605
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 266 205</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-800
Feieavgift	-102
Renovasjonsavgift	-9 051
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-9 952</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-931 944
Varmesentralen	-182 432
Strøm oljefyr el.bereder	-2 226 947
Andre fyringskostnader	-1 654 499
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-4 995 822</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-1 861
Vakthold	-11 226
Andre kontorkostnader	-8
Telefon, annet	-14 071
Bank- og kortgebyr	-2 158
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-29 323</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 371
Renter av sparekonto i OBOS-banken	82 123
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 579
Kundeutbytte fra Gjensidige	9 579
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>99 652</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-708 627
Renter på leverandørgjeld	-384
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-709 011</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Tilgang 1964	756 000
Avskrevet tidligere år	-755 999
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>1</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.163/bnr.79

Teknisk installasjon anskaffet 2017 er registrert under anleggsmidler se note 14

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER****VARMEANLEGG (fjernvarme)**

Tilgang 2017	3 304 812	
Avskrevet tidligere	-1 353 351	
Avskrevet i år	-195 146	
		1 756 315

---

<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1 756 315</b>
--------------------------------	--	------------------

---

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-195 146</b>
--------------------------------	--	-----------------

---

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fagergåsa Borettslag, avregning varme 2023	78 564
Funksjonell Eiendom, 2.halvår 2023	19 827
Rustadgrenda, avsatt varmekostnad november/desember 2023	204 163
Rustadterrasse, avsatt varmekostnad desember 2023	172 413
Stallerudåsen Borettslag, avregning varme 2023	67 263
Til gode 6 termin MVA	166 882

---

<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>709 112</b>
---	----------------

---

**NOTE: 17****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 100 000.-, fordelt på 500 aksjer à kr 200.-.

Bogerud Borettslag eier 125 aksjer  
Stallerudåsen Borettslag eier 125 aksjer  
Bekkasinen Borettslag eier 125 aksjer  
Fagergåsa Borettslag eier 125 aksjer

**NOTE: 18****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at fyrhusbygningen og nærvarmerør etc. står oppført med null i verdi.

I tillegg er tomten oppført med historisk verdi på kr 57 794.-. Årsaken til negativ egenkapital har sammenheng med låneopptak for nødvendige investeringer i nytt nærvarmenett og oppgraderinger i varmesentralen som er ført som vedlikehold. Investeringene representerer reelt sett økte verdier i eiendelene i varmesentralen. Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler de reelle verdiene i selskapet.

Basert på erfaring er den totale verdien av selskapets eiendeler betydelig høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

Selskapet har også tilfredsstillende likviditet.

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

**NOTE: 19****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,30 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2016	-22 000 000	
Nedbetalt tidligere	8 706 343	
Nedbetalt i år	700 981	
		-12 592 676
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-12 592 676</b>

**NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD****ANDEL LÅN VEDR. TOMTEKJØP**

Bekkasinen Borettslag	-14 448	
Fagergåsa Borettslag	-14 448	
Bogerud Borettslag	-14 449	
Stallerudåsen Borettslag	-14 449	
Lån til tomt		-57 794
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>-57 794</b>

**NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Bekkasinen Borettslag, avregning varme 2023	-27 337	
Bogerud Borettslag, avregning varme 2023	-118 490	
Uavregnede fakturagebyrer	-1 128	
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-146 955</b>

**NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	12 592 676
Påløpte avdrag	57 096
<b>TOTALT</b>	<b>12 649 772</b>

Sikkerhet for lånet er stillet i eierselskapene.

**NOTE: 23****SKATTEKOSTNAD 2023**

Resultat før skatter	-684 694
+ permanente forskjeller	0
Endring i underskudd til fremføring	684 694
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt, 22%	0
Endring utsatt skatt	0
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>0</b>

**Spesifikasjon av midlertidige forskjeller**

	<b>2023</b>	<b>2 022</b>	<b>Endr.</b>
Driftsmidler	-4,00	-2	-2
Fremførbart underskudd	8 815 001	8 130 299	684 694
Grunnlag utsatt skatt	8 814 997	8 130 297	

<b>Utsatt skattefordel</b>	22,00 %	22,00 %	
	<b>-1 939 299</b>	<b>-1 788 665</b>	150 634

Vi har valgt å ikke balanseføre utsatt skattefordel



## Annen informasjon om selskapet

### Forsikring

Selskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 85403431. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Oppstår det skade, skal eier 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 selskapets forsikring brukes, kan eier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor eiers ansvar.

Den enkelte eier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



## Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Montert SD-anlegg	Skiftet ut og montert et SD-anlegg (sentraldriftsstyrings anlegg).
2019	Nytt trykkholdningsanlegg	Planlagt oppgradering av trykkholdningsanlegget i sentralen ble fremskyndet grunnet havari på eksisterende anlegg. Det ble derfor innstallert nytt anlegg i 2019.
2018 2017	Opprettet 10 parkeringsplasser Oppgradert varmeanlegget	<p>Plassene ble leid ut fra 1. mars 2019. Store deler av det innvendige og utvendige nærvarmenettet tilhørende varmesentralen er blitt skiftet ut. Arbeidet har blitt utført som totalentreprise med ENWA som totalentreprenør. Som en forlengelse av utskiftingen av nærvarmenettet ble det besluttet å også oppgradere alle undersentralene i borettslagene. Det ble montert nye varmevekslersentraler til varme og varmtvann i alle undersentraler, i tillegg til energimåling av energi til hver undersentral. Som en løsning for midlertidig varmtvann har også varmesentralen subsidiert oppgradering av beredersystemene i borettslagene til å kunne varmes på elektrisitet. Dette ble gjort som en helhetlig vurdering av tilstand på gamle beredere, og som en helhetlig økonomisk løsning både for borettslagene og varmesentralen i gjennomføringen av nærvarmeprosjektet.</p> <p>Inne i varmesentralen er det gjort en del mindre oppgraderingsarbeider med utskifting av dreneringspumper, montering av vannrensing av vannet i varmeanlegget, montering av ny kranbane for løft av tunge ting ut og inn av sentralen, og montering av ny kompressor til biokjelen. I tillegg er det gjennomført konvertering av den ene oljekjelen i sentralen til gassfyring. Konverteringsprosjektet er gjennomført av Ivar Lærum AS i en totalentreprise.</p> <p>Det har vært en målsetting at det skal være mulig å måle energien som leveres til hver kunde slik at alle kunder betaler</p>



2017 - 2018      Overgang til forbruksbasert  
avregning

for faktisk brukt energi i hver undersentral. Årsaken til denne målsettingen er at det skal være lønnsomt for hver enkelt kunde å følge opp egne anlegg, i tillegg til å ha bedre muligheter til å oppdage feil på anleggene ute hos hver kunde. Individuell energimåling vil over tid komme alle til gode.

Bogerud Varmesentral investerte i 2017 ca 13 millioner til oppgradering av nærvarmenettet. Beløpet ble kostnadsført og medførte betydelig underskudd i 2017. Investeringen fremkommer derfor ikke av balansen. De reelle eiendelene til Bogerud Varmesentral er betydelig høyere enn det som fremgår av balansen. I undersentralene er det nå klagjort for måling av energi forbrukt i hver enkelt undersentral. Det er også igangsatt månedlig energjavlesning av alle undersentraler for å kontrollere at energimålerne fungerer som tiltenkt. Etter verifikasjon av målesystemet er det tenkt at varmesentralen skal gå bort fra fordeling av kostnader etter historisk brøk, og over til betaling for faktisk brukt energi.

Individuell måling vil gi mer rettferdig fordeling av energikostnadene i tillegg til at det vil lønne seg for det enkelte borettslag, i tillegg til varmesentralen, å gjøre energisparetiltak på egne bygg og anlegg.

Innbetalingene fra hvert borettslag ble avregnet basert på faktisk forbruk av energi i det enkelte borettslag i 2018, dette var første gang avregningen ble foretatt basert på forbruk.



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 7.05.24

Selskapsnummer: 326 Selskapsnavn: Bøgerud Varmesentral A/S

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](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.