



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 385 618  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BYGGVEIEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
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: Ida Tunhøvd Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2024

### 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, 28.03.2025



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                              | Note | 2023             | 2022             |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                   |      |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                          |      |                  |                  |
| Annen driftsinntekt                       |      | 7 160 205        | 6 967 575        |
| <b>Sum inntekter</b>                      |      | <b>7 160 205</b> | <b>6 967 575</b> |
| <b>Kostnader</b>                          |      |                  |                  |
| Lønnskostnad                              |      | 296 660          | 293 025          |
| Annen driftskostnad                       |      | 4 289 768        | 5 088 016        |
| <b>Sum kostnader</b>                      |      | <b>4 586 428</b> | <b>5 381 040</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                     |      | <b>2 573 777</b> | <b>1 586 535</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b> |      |                  |                  |
| Annen renteinntekt                        |      | 61 007           | 54 051           |
| <b>Sum finansinntekter</b>                |      | <b>61 007</b>    | <b>54 051</b>    |
| Annen finanskostnad                       |      | 582 563          | 375 712          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                |      | <b>582 563</b>   | <b>375 712</b>   |
| <b>Netto finans</b>                       |      | <b>-521 556</b>  | <b>-321 661</b>  |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>         |      | <b>2 052 221</b> | <b>1 264 874</b> |
| <b>Årsresultat</b>                        |      | <b>2 052 221</b> | <b>1 264 874</b> |
| <b>Totalresultat</b>                      |      | <b>2 052 221</b> | <b>1 264 874</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>      |      |                  |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital    |      | 2 052 221        | 1 264 874        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>  |      | <b>2 052 221</b> | <b>1 264 874</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    |      | 55 936 606        | 54 091 085        |
| Sum varige driftsmidler                    |      | 55 936 606        | 54 091 085        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>           |      |                   |                   |
| Andre fordringer                           |      | 150 548           | 84 338            |
| Sum finansielle anleggsmidler              |      | 150 548           | 84 338            |
| Sum anleggsmidler                          |      | 56 087 154        | 54 175 423        |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>                               |      |                   |                   |
| Sum varer                                  |      | 0                 | 0                 |
| <b>Fordringer</b>                          |      |                   |                   |
| Andre fordringer                           |      | 12 308            | 206 760           |
| Sum fordringer                             |      | 12 308            | 206 760           |
| <b>Investeringer</b>                       |      |                   |                   |
| Sum investeringer                          |      | 0                 | 0                 |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |      | 1 306 295         | 2 826 289         |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |      | 1 306 295         | 2 826 289         |
| Sum omløpsmidler                           |      | 1 318 602         | 3 033 049         |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |      | <b>57 405 756</b> | <b>57 208 472</b> |

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

| Beløp i: NOK                             | Note | 2023              | 2022              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Egenkapital</b>                       |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>              |      |                   |                   |
| Annen innskutt egenkapital               |      | 14 800            | 14 800            |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |      | <b>14 800</b>     | <b>14 800</b>     |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |      |                   |                   |
| Annen egenkapital                        |      | 44 665 893        | 42 613 672        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |      | <b>44 665 893</b> | <b>42 613 672</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |      | <b>44 680 693</b> | <b>42 628 472</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           |      | 10 786 936        | 12 625 467        |
| Øvrig langsiktig gjeld                   |      | 1 207 939         | 1 144 469         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |      | <b>11 994 875</b> | <b>13 769 936</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |      | <b>11 994 875</b> | <b>13 769 936</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           |      | 321 603           | 149 221           |
| Leverandørgjeld                          |      | 406 141           | 658 582           |
| Skyldige offentlige avgifter             |      |                   | -449              |
| Annen kortsiktig gjeld                   |      | 2 445             | 2 710             |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>730 189</b>    | <b>810 064</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>12 725 064</b> | <b>14 580 000</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      | <b>57 405 756</b> | <b>57 208 472</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370617

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 385 618  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BYGGVEIEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
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: Ida Tunhøvd Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 18.05.2024



Organisasjonsnr: 950 385 618  
BYGGVEIEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                       | <b>Note</b> | <b>2023</b>      | <b>2022</b>      |
|---|-------------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                   |             |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                          |             |                  |                  |
| Annen driftsinntekt                       |             | 7 160 205        | 6 967 575        |
| <b>Sum inntekter</b>                      |             | <b>7 160 205</b> | <b>6 967 575</b> |
| <b>Kostnader</b>                          |             |                  |                  |
| Lønnskostnad                              |             | 296 660          | 293 025          |
| Annen driftskostnad                       |             | 4 289 768        | 5 088 016        |
| <b>Sum kostnader</b>                      |             | <b>4 586 428</b> | <b>5 381 040</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                     |             | <b>2 573 777</b> | <b>1 586 535</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b> |             |                  |                  |
| Annen renteinntekt                        |             | 61 007           | 54 051           |
| <b>Sum finansinntekter</b>                |             | <b>61 007</b>    | <b>54 051</b>    |
| Annen finanskostnad                       |             | 582 563          | 375 712          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                |             | <b>582 563</b>   | <b>375 712</b>   |
| <b>Netto finans</b>                       |             | <b>-521 556</b>  | <b>-321 661</b>  |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>         |             | <b>2 052 221</b> | <b>1 264 874</b> |
| <b>Årsresultat</b>                        |             | <b>2 052 221</b> | <b>1 264 874</b> |
| <b>Totalresultat</b>                      |             | <b>2 052 221</b> | <b>1 264 874</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>      |             |                  |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital    |             | 2 052 221        | 1 264 874        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>  |             | <b>2 052 221</b> | <b>1 264 874</b> |



Organisasjonsnr: 950 385 618  
BYGGVEIEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

### BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler  
Immaterielle eiendeler  
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler  
Tomter, bygninger og  
annen fast eiendom 55 936 606 54 091 085  
Sum varige driftsmidler 55 936 606 54 091 085

Finansielle anleggsmidler  
Andre fordringer 150 548 84 338  
Sum finansielle  
anleggsmidler 150 548 84 338

Sum anleggsmidler 56 087 154 54 175 423

Omløpsmidler  
Varer  
Sum varer 0 0

Fordringer  
Andre fordringer 12 308 206 760  
Sum fordringer 12 308 206 760

Investeringer  
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 1 306 295 2 826 289  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 1 306 295 2 826 289

Sum omløpsmidler 1 318 602 3 033 049

SUM EIENDELER 57 405 756 57 208 472

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital  
Annen innskutt egenkapital 14 800 14 800  
Sum innskutt egenkapital 14 800 14 800

Opptjent egenkapital



|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
| Annen egenkapital                        | 44 665 893        | 42 613 672        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          | <b>44 665 893</b> | <b>42 613 672</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                   | <b>44 680 693</b> | <b>42 628 472</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                     | 10 786 936        | 12 625 467        |
| Øvrig langsiktig gjeld                   | 1 207 939         | 1 144 469         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        | <b>11 994 875</b> | <b>13 769 936</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              | <b>11 994 875</b> | <b>13 769 936</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |                   |                   |
| Gjeld til                                |                   |                   |
| kredittinstitusjoner                     | 321 603           | 149 221           |
| Leverandørgjeld                          | 406 141           | 658 582           |
| Skyldige offentlige avgifter             |                   | -449              |
| Annen kortsiktig gjeld                   | 2 445             | 2 710             |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              | <b>730 189</b>    | <b>810 064</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                         | <b>12 725 064</b> | <b>14 580 000</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          | <b>57 405 756</b> | <b>57 208 472</b> |



Organisasjonsnr: 950 385 618  
BYGGVEIEN 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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 250

Byggveien Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Byggveien 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:

18. mars 2024 kl. 18:00, Manglerud gård.

### 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. Carport/overbygg
7. Endring av vedtekt
8. Hagegruppe
9. Leiepris p-plasser
10. Fastsettelse av honorarer
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Byggveien Borettslag



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

Forslag til vedtak

Reidar Magnussen 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 Alexander Krossen Obos foreslått. Som protokollvitner ble \_\_\_\_\_ og \_\_\_\_\_ foreslått.



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 mot egenkapital/disponible midlet.

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

### Vedlegg

- 1. Årsrapport med årsberetning.pdf

Sak 6

## Carport/overbygg

Forslag fremmet av:  
Iren Diana Fjellum

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Jeg ser at det nå er et par elektriske rullestoler i borettslaget. En står utenfor oppgangen og en står nedsnødd og innelåst på parkeringsplassen. Jeg foreslår at der hvor fastboende i borettslaget må ha slike hjelpemidler legges det litt mer tilrette for at de fortsatt kan bo her. Mitt forslag er at det utredes om muligheten for å lage en slags carport/overbygg utenfor oppgangen med mulighet for lading der de bor. Det finnes mange "pene" alternativer for at dette kan ordnes. Lages i trevirke. Finnes jo steder hvor både postkassestativ og rom for søppelkasser er laget på en pen måte uten å sjenere. Dette ville jo gjøre vårt borettslag ennå mer inkluderende



og gjøre hverdagen litt enklere for de som blir avhengig av hjelpemiddelet. Her er det bare å se på mulighetene ikke begrensningene.

#### Styrets innstilling

Vi støtter forslaget for å utrede dette.

#### Forslag til vedtak

Forslaget godkjennes

#### Sak 7

### Endring av vedtekt

#### Forslag fremmet av:

Emil F. Dalla Pietà

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Mitt forslag er å endre vedtekten der det ikke er lov med gassgrill. Jeg ønsker denne endret til at dette er godkjent når terrassen er åpen og uten innglassing. For referanse har både storgården borettslag og flere andre Obos borettslag i nærheten dette som godkjent opptenning av grill.

#### Styrets innstilling

Forslaget støttes ikke pga mulig ekstra brannfare, balkongene våre er vestvendte med sol. Gassbeholdere kan ikke oppbevares i sol og kan heller ikke oppbevares i kjellerboder på vinterstid.

#### Forslag til vedtak

Forslaget godkjennes

#### Sak 8

### Hagegruppe

#### Forslag fremmet av:

Iren Diana Fjellum

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bare en tanke hvis noen kunne "tenne" på dette? Skulle vi prøve lage en hagegruppe i borettslaget? Nå blir det jo en uteplass til og det er jo veldig hyggelig. Hvis flere melder seg kunne det jo lages litt mer hage rundt plassene. Noe som kunne gavne både små og store. Har hørt om borettslag som har laget kasser ned blomster og ikke minst grønnsaker som barna kan få lov å være med å plante og dyrke. Vil jo lage et viktig felleskap men er jo avhengig at folk ønsker noe sånt.



**Styrets innstilling**

Vi støtter forslaget om å danne en hagegruppe

**Forslag til vedtak**

Forslaget godkjennes

**Sak 9**

**Leiepris p-plasser**

**Forslag fremmet av:**

Sissel Katle

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Jeg foreslår en økning på kr. 50 pr. mnd. i leieprisen for de 16 p-plassene borettslaget eier/disponerer.

Dette for å sikre dekning av fremtidige kostander som vedlikehold og snømåking, samt sikre at plassene blir benyttet av leier daglig.

Med høyere pris vil det kanskje være mulig å forhindre at enkelte benytter leid p-plass som gjesteparkering.

**Styrets innstilling**

Vi støtter forslaget.

**Forslag til vedtak**

Forslaget godkjennes

**Sak 10**

**Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 260 000

**Sak 11**

**Valg av tillitsvalgte**



## Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Reidar Magnussen

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Emil F. Dalla Pieta
- Lasse Bråthen

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Elisabeth Bang
- Randi Hansen
- Sigbjørn Sandanger
- Terje Fjellum

Sak 12

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Reidar Magnussen

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Sissel Katle



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

|             |                       |               |
|-------------|-----------------------|---------------|
| Leder       | Reidar Magnussen      | Havreveien 49 |
| Styremedlem | Terje Fjellum         | Havreveien 33 |
| Styremedlem | Randi Irene Hansen    | Havreveien 37 |
| Styremedlem | Sissel Katle          | Havreveien 63 |
| Styremedlem | Philip Andreas Opsahl | Havreveien 61 |
| Varamedlem  | Elisabeth Suhr Bang   | Havreveien 35 |
| Varamedlem  | Lasse Bråthen         | Havreveien 43 |
| Varamedlem  | Christian Malerbakken | Havreveien 33 |
| Varamedlem  | Anette Ringvoll       | Havreveien 37 |

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Reidar Magnussen Havreveien 49

#### Varadelegert

Terje Fjellum Havreveien 33

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

#### Vibbo

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



## Generelle opplysninger om Byggveien Borettslag

Borettslaget består av 149 andelsleiligheter.

Byggveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950385618, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

148      303

Første innflytting skjedde i 1962. Tomten ble kjøpt i 1986.

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.

Byggveien Borettslag har ingen ansatte.

## Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## Styrets arbeid 2023

Opgavene for styret i Byggveien Borettslag har vært mange og varierte i 2023. Nedenfor kommer en kort oppsummering av de viktigste oppgavene.

### Bytte av to varmtvannsberedere:

Borettslaget har felles varmtvannsberedere som er plassert i kjellerne. Disse ble installert i forbindelse med våtromsrehabilitering i 2004 – 2006. De siste årene har det vært en del problemer med regulering av kaldt og varmt vann. Bytte av varmtvannsberedere har derfor vært prioritert og i 2023 ble anlegg i nr. 35 og 51 byttet. Nå er det kun et berederanlegg som har behov for å byttes, dette er planlagt gjennomført i 2024.

### Karlsen Vaktmestertjeneste AS:

For ukentlig vedlikehold av borettslagets eiendom er Karlens Vaktmestertjeneste engasjert. De har ansvar for å vedlikeholde alle grønt arealer og snømåking fra oppganger og ned til kommunalt fortau, samt jevnlig runder i bygningsmassen for fortløpende vedlikehold.

### Utvidelse av eksisterende parkeringsplass:

Planen har vært å utvide p-plassen for å skape et større område med plass til flere biler. I den sammenheng har det vært gjennomført møter med Bymiljøetaten. Deres mening har vært at deler av eksisterende p-plass er ulovlig oppført. Det viser seg imidlertid at det finnes dokumentasjon på at tomten kan være leid fra Manglerud Kirke. Arbeidet med endringer av p-plassen i 2023 har derfor blitt forsinket, men fortsetter i 2024.

**Midler til miljøarbeid fra OBOS:**

OBOS fordeler hvert år en del midler til miljøtiltak. Planen er mer beplantning og etablering av en ny uteplass. Oppgradering av p-plass: kr. 500.000 + diverse prosjekter med oppgradering av arealer ute og uteplass kr. 200.000.

**Dugnad i regi av borettslaget:**

I april ble det arrangert en felles dugnad for alle beboere i borettslaget. I forbindelse med dugnaden ble det satt ut containere og bur til el-avfall i gaten. De 56 fremmøte ryddet alle kjellere, i tillegg til å rake og rydde uteområder og parkeringsplass. Dugnaden ble avsluttet med en hyggelig sosial sammenkomst med grilling. I etterkant av dugnaden ble også to transformatorer malt grønne med hjelp noen andelseiere og deler av styret.

**Asfaltering og utskifting av rekkverk:**

Ny asfalt foran alle oppganger og ned til offentlig fortau er planlagt og gjennomføres i løpet av vår 2024. Arbeid med utskifting av rekkverk utenfor oppganger med trapp ble utført høsten 2023. Det vil bli satt opp rekkverk i oppganger hvor det ikke har vært rekkverk tidligere.

**Ferdigstillelse og salg av ny andel i Havreveien 33:**

Arbeidet med å slå sammen to ubrukte lokaler i Havreveien 33 og 35 ble startet i 2022. Målet med prosjektet var å lage en bolig på 50 kvm som skulle selges til fortjeneste for borettslaget. Etter ekstraordinær generalforsamling i juni ble det vedtatt å legge ut boligen for salg. OBOS Eiendomsmegler ble engasjert til å bistå med markedsføring og salg av den nye andelen. Etter flere visninger ble andelen solgt tidlig januar 2024 for kr. 3.820.000. Overskuddet av salget er ca. 1.800.000 og vil bli brukt til rehabiliteringsarbeider fremover. Borettslaget har nå 149 andeler.

**Skifte av leverandør for internett fra Telia til OBOS OpenNet:**

Sommer 2023 inngikk styret en avtale med leverandør av fiber, OBOS OpenNet. Hensikten var å kunne gi andelseierne et mer stabilt og raskere internett, samt høyere grad av valgfrihet og lavere kostnad når det gjelder valg av TV-leverandør og strømmetjenester. Denne overgangen gikk dessverre ikke som planlagt. Underleverandør av OBOS OpenNet installerte med store feil som resulterte i at flere andelseiere var uten internettforbindelse og TV i lengre perioder. Leverandør har til styret beklaget dårlig leveranse av tjenesten, og borettslaget blir kreditert kostnader for 2 måneder. Andelseiere med TV-avtaler vil i tillegg få 2 måneders kostnadsfri leveranse på allerede avtalt TV-pakke. Summen for kreditering fra OBOS OpenNet er ca. kr. 56.300.

Avtalen med tidligere leverandør Telia er nå sagt opp. Denne avtalen ble dessverre ikke fulgt opp slik den burde, med resultat i at avtalen med Telia bandt borettslaget til en ny 12 måneders periode. Etter forhandlinger med Telia har styret klart å redusere kontraktstiden til 6 måneder, med avslutning 1. mai 2024. Summen for 6 måneders abonnement hos Telia er ca. kr. 414.000.



I forbindelse med oppsigelse av avtalen med Telia ønsker styreleder Reidar Magnussen å siteres slik:

«Jeg som styreleder gjorde en feil når jeg skulle si opp avtalen med Telia. Jeg mistolket betingelsene i forhold til oppsigelse, da med å forstå det slik at avtalen kunne sies opp med 1 måneds varsel. Det riktige var at avtalen skulle sies opp med 3 måneders oppsigelsesfrist. Uten en oppsigelse innenfor fristen ville avtalen automatisk ble fornyet med 12 måneder, dvs. frem til 1. november 2024. Jeg beklager på det sterkeste at dette har påført andelseierne ekstra kostnader og merarbeid for resten av styret»

I forbindelse med overgang til fiber er kostandene per andel redusert. Husleien vil derfor bli redusert når avtalen med Telia er avsluttet dvs. 1/5-24 med kr. 200,- per andel pr. måned.

Med denne oppsummeringen ønsker vi i styret å takke alle andelseiere for innspill og innlegg på Vibbo. Vi forsøker etter beste evne å besvare alle henvendelser på en rask og ryddig måte.

Med vennlig hilsen styret i Byggveien Borettslag

Andreas, Randi, Reidar, Sissel og Terje



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

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

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

### Resultat

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 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 2024

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1.200.000 til ordinært vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. 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 forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Byggveien Borettslag.

### Lån

Byggveien Borettslag har lån i Obos banken.

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med 5,1% for 2024

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### 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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Byggveien Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Byggveien Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap  
14 av 27 Årsrapport med årsberetning.pdf



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>.

Oslo, 20. februar 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## BYGGVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 385 618, KUNDENR. 250

### 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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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                                       | Regnskap<br>2023  | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|--|-------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>          | <b>2 222 985</b>  | <b>2 834 923</b> | <b>2 222 985</b> | <b>588 414</b>   |
| <b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>          |                   |                  |                  |                  |
| Årets resultat (se res.regnskapet)         | 2 052 221         | 1 264 874        | 2 416 720        | 6 156 003        |
| Fradrag for gjennomført påkostning         | -1 845 522        |                  |                  |                  |
| Fradrag for avdrag på langs. lån           | 15 -1 838 531     | -1 876 143       | -1 860 000       | -1 562 000       |
| Innsk. øremerk. bankkto                    | -2 740            | -669             | 0                | 0                |
| <b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>       | <b>-1 634 572</b> | <b>-611 938</b>  | <b>556 720</b>   | <b>4 594 003</b> |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          | <b>588 413</b>    | <b>2 222 985</b> | <b>2 779 705</b> | <b>5 182 417</b> |
| <b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b> |                   |                  |                  |                  |
| Omløpsmidler                               | 1 318 602         | 3 033 049        |                  |                  |
| Kortsiktig gjeld                           | -730 189          | -810 064         |                  |                  |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          | <b>588 413</b>    | <b>2 222 985</b> |                  |                  |



## BYGGVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 385 618, KUNDENR. 250

### RESULTATREGNSKAP

|                                    | Note | Regnskap<br>2023  | Regnskap<br>2022  | Budsjett<br>2023  | Budsjett<br>2024  |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINTEKTER:</b>             |      |                   |                   |                   |                   |
| Kapitalkostnader                   |      | 1 780 526         | 1 746 195         | 1 740 096         | 1 778 484         |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 5 379 679         | 5 146 380         | 5 393 904         | 5 983 516         |
| Andre inntekter                    |      | 0                 | 75 000            | 0                 | 3 700 000         |
| <b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>          |      | <b>7 160 205</b>  | <b>6 967 575</b>  | <b>7 134 000</b>  | <b>11 462 000</b> |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                  | 3    | -36 660           | -33 025           | -36 660           | -36 660           |
| Styrehonorar                       | 4    | -260 000          | -260 000          | -260 000          | -260 000          |
| Revisjonshonorar                   | 5    | -11 625           | -11 000           | 0                 | 0                 |
| Forretningsførerhonorar            |      | -187 325          | -179 775          | -185 000          | -198 564          |
| Konsulenthonorar                   | 6    | -22 666           | -195 216          | -100 000          | -60 000           |
| Kontingenter                       |      | -29 600           | -29 600           | -30 000           | -29 600           |
| Drift og vedlikehold               | 7    | -743 343          | -1 619 261        | -500 000          | -1 200 000        |
| Forsikringer                       |      | -409 447          | -369 362          | -369 362          | -450 391          |
| Kommunale avgifter                 | 8    | -1 148 530        | -966 672          | -1 147 765        | -1 343 285        |
| Energi/fyring                      |      | -348 246          | -459 630          | -450 000          | -300 000          |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -725 823          | -660 773          | -670 000          | -340 000          |
| Andre driftskostnader              | 9    | -663 164          | -596 727          | -480 493          | -509 497          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-4 586 428</b> | <b>-5 381 040</b> | <b>-4 229 280</b> | <b>-4 727 997</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>      |      | <b>2 573 777</b>  | <b>1 586 535</b>  | <b>2 904 720</b>  | <b>6 734 003</b>  |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>2 573 777</b>  | <b>1 586 535</b>  | <b>2 904 720</b>  | <b>6 734 003</b>  |
| <b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>  |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                    | 10   | 61 007            | 54 051            | 0                 | 0                 |
| Finanskostnader                    | 11   | -582 563          | -375 712          | 488 000           | -578 000          |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-521 556</b>   | <b>-321 661</b>   | <b>-488 000</b>   | <b>-578 000</b>   |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>2 052 221</b>  | <b>1 264 874</b>  | <b>2 416 720</b>  | <b>6 156 003</b>  |
| Overføringer:                      |      |                   |                   |                   |                   |
| Til annen egenkapital              |      | 2 052 221         | 1 264 874         |                   |                   |



## BYGGVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 385 618, KUNDENR. 250

### BALANSE

|                                | Note | 2023              | 2022              |
|--------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>               |      |                   |                   |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>           |      |                   |                   |
| Bygninger                      | 12   | 55 547 621        | 53 702 100        |
| Tomt                           |      | 388 985           | 388 985           |
| Miljøbankkonto, øremerket      |      | 150 548           | 84 338            |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>       |      | <b>56 087 154</b> | <b>54 175 423</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>            |      |                   |                   |
| Forskuddsbetalte kostnader     |      | 0                 | 187 208           |
| Andre kortsiktige fordringer   | 13   | 12 308            | 19 552            |
| Driftskonto OBOS-banken        |      | 1 274 865         | 1 413 654         |
| Driftskonto OBOS-banken II     |      | 8 012             | 3 453             |
| Sparekonto OBOS-banken         |      | 23 418            | 1 409 182         |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>        |      | <b>1 318 602</b>  | <b>3 033 049</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>           |      | <b>57 405 756</b> | <b>57 208 472</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>    |      |                   |                   |
| <b>EGENKAPITAL</b>             |      |                   |                   |
| Innskutt egenkapital 100 * 148 |      | 14 800            | 14 800            |
| Annen egenkapital              | 14   | 44 665 893        | 42 613 672        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>         |      | <b>44 680 693</b> | <b>42 628 472</b> |
| <b>GJELD</b>                   |      |                   |                   |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>        |      |                   |                   |
| Pante- og gjeldsbrevlån        | 15   | 10 786 936        | 12 625 467        |
| Borettsinnskudd                | 16   | 1 060 800         | 1 060 800         |
| Avsetning bomiljøtiltak        | 17   | 147 139           | 83 669            |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>    |      | <b>11 994 875</b> | <b>13 769 936</b> |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>        |      |                   |                   |
| Leverandørgjeld                |      | 406 141           | 658 582           |
| Skyldige offentlige avgifter   |      | 0                 | -449              |
| Påløpte renter                 |      | 56 764            | 6 148             |
| Påløpte avdrag                 |      | 264 839           | 143 073           |
| Annen kortsiktig gjeld         | 18   | 2 445             | 2 710             |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>    |      | <b>730 189</b>    | <b>810 064</b>    |



| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |    | <b>57 405 756</b> | <b>57 208 472</b> |
|---------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Pantstillelse                   | 19 | 41 095 900        | 41 089 800        |
| Garantiansvar                   |    | 0                 | 0                 |

Oslo, 15.02.2024  
Styret i Byggveien Borettslag

Reidar Magnussen/s/

Terje Fjellum/s/

Randi Irene Hansen/s/

Sissel Katle/s/

Philip Andreas Opsahl/s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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 andelseiernes 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**

|                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader                       | 5 335 306        |
| Parkeringsleie                        | 40 800           |
| Forretningslokale                     | 25 152           |
| Kapitalkostnader på IN-lån            | 446 505          |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån   | 265              |
| Kapitalkostnader IN lån 2             | 1 310 836        |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2 | 22 920           |
| Overført til kapitalkostnader         | -1 780 526       |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>  | <b>5 401 258</b> |

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Forretningslokale                    | -13 752          |
| Felleskostnader                      | -7 827           |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>5 379 679</b> |

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

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -36 660        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-36 660</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 2022/2023, og er på kr 260 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 484, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 625.

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

|  |                |
|--|----------------|
| Juridisk bistand, OBOS BBL Advokatene i OBOS   | -14 063        |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -8 603         |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-22 666</b> |

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

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger       | -208 428        |
| Drift/vedlikehold VVS             | -348 689        |
| Drift/vedlikehold elektro         | -7 646          |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -50 255         |
| Drift/vedlikehold brannsikring    | -6 148          |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg   | -82 634         |
| Drift/vedlikehold søppelanlegg    | -37 719         |
| Kostnader dugnader                | -1 825          |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>   | <b>-743 343</b> |

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

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

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| Vann- og avløpsavgift         | -721 705          |
| Feieavgift                    | -8 415            |
| Renovasjonsavgift             | -418 411          |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-1 148 530</b> |

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

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Lokalleie                        | -2 500          |
| Container                        | -45 980         |
| Driftsmateriell                  | -19 792         |
| Vaktmestertjenester              | -295 410        |
| Renhold ved firmaer              | -238 475        |
| Andre fremmede tjenester         | -23 789         |
| Kontor- og datarekvisita         | -2 077          |
| Trykksaker                       | -3 019          |
| Møter, kurs, oppdateringer mv.   | -2 285          |
| Andre kostnader tillitsvalgte    | -7 484          |
| Andre kontorkostnader            | -638            |
| Bilgodtgjørelse                  | -1 444          |
| Bank- og kortgebyr               | -2 931          |
| Velferdskostnader                | -17 340         |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-663 164</b> |

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

|                                     |               |
|-------------------------------------|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 4 480         |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken  | 16 567        |
| Kundeutbytte fra Gjensidige         | 39 959        |
| Andre renteinntekter                | 1             |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>          | <b>61 007</b> |

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

|  |                 |
|--|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i Husbanken         | -11 780         |
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -91 581         |
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -479 202        |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>                 | <b>-582 563</b> |

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

|   |                   |
|---|-------------------|
| Kostpris/bokført verdi 1960                 | 6 750 000         |
| Kostpris/bokført verdi 1989, rehabilitering | 23 437 200        |
| Våtromsrehabilitering 2004                  | 23 514 900        |
| Omdanning til leilighet 2023                | 1 845 521         |
| <b>SUM BYGNINGER</b>                        | <b>55 547 621</b> |

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.148/bnr.303

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

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

|  |               |
|--|---------------|
| Avregningskonto IN-lån                         | 327           |
| Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte | 11 981        |
| <b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>        | <b>12 308</b> |

**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

|                                 |                   |
|---------------------------------|-------------------|
| Opptjent egenkapital            | 44 657 936        |
| Egenkapital fra IN tidligere år | 173 893           |
| Egenkapital fra IN 2023         | 0                 |
| Reduksjon EK fra IN             | -165 936          |
| <b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>    | <b>44 665 893</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: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.

|                     |            |            |
|---------------------|------------|------------|
| Opprinnelig 2021    | -5 000 000 |            |
| Nedbetalt tidligere | -4 681 289 |            |
| Nedbetalt i år      | 161 366    |            |
|                     |            | -9 519 923 |

Husbanken

Renter 31.12.2023: 3,873 %, løpetid 25 år

|                                      |            |         |
|--------------------------------------|------------|---------|
| Opprinnelig, 1999                    | -9 740 000 |         |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 9 180 636  |         |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag      | 434 990    |         |
| Nedbetalt tidligere, IN              | 50 995     |         |
| Nedbetalt i år, IN                   | 0          |         |
| Restgjeld til banken pr.31.12.2023   |            | -73 379 |

Lånet er et annuitetslån.

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

OBOS Boligkreditt

Renter 31.12.2023: 5,70 %, løpetid 20 år

|                                      |             |            |
|--------------------------------------|-------------|------------|
| Opprinnelig, 2004                    | -19 500 000 |            |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 16 941 293  |            |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag      | 1 242 175   |            |
| Nedbetalt tidligere, IN              | 122 898     |            |
| Nedbetalt i år, IN                   | 0           |            |
| Restgjeld til banken pr.31.12.2023   |             | -1 193 634 |

Lånet er et annuitetslån

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

---

|                                   |                    |
|-----------------------------------|--------------------|
| <b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b> | <b>-10 786 936</b> |
|-----------------------------------|--------------------|

---

**NOTE: 16****BORETTSSINNSKUDD**

|                             |                   |
|-----------------------------|-------------------|
| Opprinnelig 1952            | -1 052 900        |
| Økning i år 2012            | -7 900            |
| <b>SUM BORETTSSINNSKUDD</b> | <b>-1 060 800</b> |

---

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

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Avsetning bomiljøtiltak           | -147 139        |
| <b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b> | <b>-147 139</b> |

---

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

|                                   |               |
|-----------------------------------|---------------|
| Avregningskonto IN-lån            | -2 445        |
| <b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b> | <b>-2 445</b> |

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| Borettsinnskudd            | 1 060 800         |
| Pantelån                   | 10 786 936        |
| Påløpte avdrag             | 264 839           |
| Beregnete IN-forpliktelser | 7 957             |
| <b>TOTALT</b>              | <b>12 120 532</b> |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Bygninger     | 55 547 621        |
| Tomt          | 388 985           |
| <b>TOTALT</b> | <b>55 936 606</b> |

## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 89824087. 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 [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **[forfallsdato]** 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.

### Forkjøpsrett

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



## Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 18.03.24

Selskapsnummer: 250 Selskapsnavn: Byggveien 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: \_\_\_\_\_

26 av 27

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.