



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 537 449
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BANKVEIEN 10 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/O OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Eli Stræte
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.05.2024

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, 24.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 882 385	7 697 312
Sum inntekter		10 882 385	7 697 312
Kostnader			
Lønnskostnad		85 575	85 575
Annen driftskostnad		2 540 304	2 581 261
Sum kostnader		2 625 879	2 666 836
Driftsresultat		8 256 506	5 030 476
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 317	1 666
Sum finansinntekter		4 317	1 666
Annen finanskostnad		4 560 229	2 467 232
Sum finanskostnader		4 560 229	2 467 232
Netto finans		-4 555 912	-2 465 566
Resultat før skattekostnad		3 700 594	2 564 910
Årsresultat		3 700 594	2 564 910
Totalresultat		3 700 594	2 564 910
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 700 594	2 564 910
Sum overføringer og disponeringer		3 700 594	2 564 910



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		267 303 629	267 200 000
Sum varige driftsmidler		267 303 629	267 200 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		267 303 629	267 200 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		841 465	856 626
Sum fordringer		841 465	856 626
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 117 562	492 071
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 117 562	492 071
Sum omløpsmidler		1 959 026	1 348 697
SUM EIENDELER		269 262 656	268 548 697

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		395 000	395 000
Sum innskutt egenkapital		395 000	395 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		7 975 172	4 274 577
Sum opptjent egenkapital		7 975 172	4 274 577
Sum egenkapital		8 370 172	4 669 577
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		99 410 000	102 716 000
Øvrig langsiktig gjeld		160 528 000	160 650 571
Sum annen langsiktig gjeld		259 938 000	263 366 571
Sum langsiktig gjeld		259 938 000	263 366 571
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		461 916	19 981
Annen kortsiktig gjeld		492 568	492 568
Sum kortsiktig gjeld		954 484	512 549
Sum gjeld		260 892 484	263 879 120
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		269 262 656	268 548 697



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 467852

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 537 449
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BANKVEIEN 10 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/O OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Eli Strøte
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.05.2024

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, 14.06.2024



Organisasjonsnr: 923 537 449
BANKVEIEN 10 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 882 385	7 697 312
Sum inntekter		10 882 385	7 697 312
Kostnader			
Lønnskostnad		85 575	85 575
Annen driftskostnad		2 540 304	2 581 261
Sum kostnader		2 625 879	2 666 836
Driftsresultat		8 256 506	5 030 476
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 317	1 666
Sum finansinntekter		4 317	1 666
Annen finanskostnad		4 560 229	2 467 232
Sum finanskostnader		4 560 229	2 467 232
Netto finans		-4 555 912	-2 465 566
Resultat før skattekostnad		3 700 594	2 564 910
Årsresultat		3 700 594	2 564 910
Totalresultat		3 700 594	2 564 910
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 700 594	2 564 910
Sum overføringer og disponeringer		3 700 594	2 564 910



Organisasjonsnr: 923 537 449
BANKVEIEN 10 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

267 303 629 267 200 000

Sum varige driftsmidler

267 303 629 267 200 000

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler

0 0

Sum anleggsmidler

267 303 629 267 200 000

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0 0

Fordringer

Andre fordringer

841 465 856 626

Sum fordringer

841 465 856 626

Investeringer

Sum investeringer

0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

1 117 562 492 071

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

1 117 562 492 071

Sum omløpsmidler

1 959 026 1 348 697

SUM EIENDELER

269 262 656 268 548 697

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

395 000 395 000

Sum innskutt egenkapital

395 000 395 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

7 975 172 4 274 577



Sum opptjent egenkapital	7 975 172	4 274 577
Sum egenkapital	8 370 172	4 669 577
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	99 410 000	102 716 000
Øvrig langsiktig gjeld	160 528 000	160 650 571
Sum annen langsiktig gjeld	259 938 000	263 366 571
Sum langsiktig gjeld	259 938 000	263 366 571
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	461 916	19 981
Annen kortsiktig gjeld	492 568	492 568
Sum kortsiktig gjeld	954 484	512 549
Sum gjeld	260 892 484	263 879 120
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	269 262 656	268 548 697



Organisasjonsnr: 923 537 449
BANKVEIEN 10 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. 6978

Bankveien 10 Borettslag



Velkommen til årsmøte i Bankveien 10 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 18. mai kl. 09:00 og lukker 21. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6978>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Sykkelparkering - Innsendt sak av Marjolein Timmermans
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Bankveien 10 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Sverre Hermanstad er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

a)

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

- For Valg av protokollvitner
- Mot Valg av protokollvitner

b)

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

1. Mats Haugan

2. Kristin Tørå Rantanen

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2023.pdf
- 2. 6978_Bankveien_10_Borettslag_Revisjonsberetning_2023.pdf
- 3. Årsregnskap 2023 signert.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for arbeid i forbindelse med styrearbeid i borettslaget.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 75.000,-

Sak 6

Sykkelparkering - Innsendt sak av Marjolein Timmermans

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Idag finnes det ingen gode løsninger for trygg sykkelparkering i sameiet. Noen beboere parkerer syklene sine på felles eller private balkonger, noe som ikke er ideelt. Egen bod er per nå det eneste trygge alternativet men med små boder er det ikke alle som har plass til dette.

Styrets innstilling

Dette er trolig en sameiesak, da nevnte arealer for alternativ sykkelparkering ikke ligger i arealer borettslaget råder over.

Forslag til vedtak

Styreleder i borettslaget tar dette opp med sameie, ved neste styremøte.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Alle styrets medlemmer er på valg. Det må velges 1 styreleder og 2 styremedlemmer.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Marianne Ihlen

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Solveig Kvinnesland
- Dipeeka Kaur
- Ida Hexeberg



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marianne Ihlen	Bankveien 10 B
Styremedlem	Ida Birgitte Hexeberg	Busserullen 5
Styremedlem	Dipeeka Kaur	Bankveien 10 B

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har intet eget kontor, men møtes vekselvis privat hos styremedlemmer på kveldstid.

Du kan også komme i kontakt med styret via 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.

Utvalg/komiteer

Borettslaget har ingen særskilte komiteer eller utvalg

Generelle opplysninger om Bankveien 10 Borettslag

Borettslaget består av 79 andelsleiligheter.

Bankveien 10 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 923537449, og ligger i ASKER kommune

Gårds- og bruksnummer:

50 35

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.

Bankveien 10 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 ERNST & YOUNG AS.



Styrets arbeid

Styret har månedlige møte, hyppighet og lengde avhengig av antall saker som er innkommet den aktuelle perioden.

Det er hovedsakelig behandlet henvendelser fra beboere, og iverksatt aksjoner om nødvendig. Det har ikke vært utført større vedlikeholdsarbeider, det er heller ikke planlagt større vedlikeholdsprosjekter i borettslaget. Avtaler med driftsselskap (teknisk) og vaktmestertjenester videreføres. Det ble 22. april arrangert dugnad. Det var hovedsakelig et sosialt og hyggelig treff for nabolaget. Enkle oppgaver rundt inngangene ble utført, som ga et godt resultat.

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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kapitalkostnader.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økt rente.

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.

Kommunale avgifter i ASKER kommune

Asker Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 0 % for renovasjon, 32 % for vann- og avløp og 6 % 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 Bankveien 10 Borettslag.

Lån

Bankveien 10 Borettslag har lån i OBOS Banken.

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Bankveien 10 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bankveien 10 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring 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 et rettviseende bilde av borettslagets 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 konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 6. mai 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: IYNLT-7MKMB-A1L8E-A2MIS-JAL10-63EZ



PENNEO

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

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

Willumsen, Arve

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-06 09:32:57 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: IYNTL-7MKMB-A1L8E-A2MIS-JAL10-153EZ

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

11 av 26978_Bankveien_10_Borettslag_Revisjonsberetning_2023.pdf



BANKVEIEN 10 BORETTSLAG ORG.NR. 923 537 449, KUNDENR. 6978

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	Regnskap	Budsjett	Budsjett
		2023	2022	2023	2024
A. DISP. MIDLER PR.					
01.01.		836 148	708 668	836 148	1 004 542
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 700 594	2 564 910	640 468	184 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	13	-3 306 000	-2 560 000	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		0	122 571	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-226 200	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		168 394	127 481	640 468	184 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 004 542	836 148	1 476 616	1 188 542
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 959 026	1 348 697		
Kortsiktig gjeld		-954 484	-512 549		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 004 542	836 148		





BANKVEIEN 10 BORETTSLAG ORG.NR. 923 537 449, KUNDENR. 6978

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		4 560 229	2 467 231	3 903 228	5 268 744
Innkrevde felleskostnader	2	2 986 364	2 669 440	2 823 772	3 110 256
Andre inntekter	3	29 792	641	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		7 576 385	5 137 312	6 727 000	8 379 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 575	-10 575	-11 000	-11 000
Styrehonorar	5	-75 000	-75 000	-75 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-7 766	-7 568	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-110 400	-106 155	-120 000	-120 000
Konsulenthonorar		0	-2 648	-15 000	-5 000
Drift og vedlikehold		0	-1 181	0	0
Forsikringer		-34 497	-22 109	-25 000	-40 000
Festeavgift		-425 955	-275 733	0	0
Kostnader sameie	18	-1 946 842	-2 152 910	-2 718 032	-2 650 000
Andre driftskostnader	7	-14 844	-12 959	-13 500	-15 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 625 879	-2 666 836	-2 987 532	-2 926 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		4 950 506	2 470 476	3 739 468	5 453 000
Innbetalt andel fellesgjeld		3 306 000	2 560 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		8 256 506	5 030 476	3 739 468	5 453 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	4 317	1 666	0	0
Finanskostnader	9	-4 560 229	-2 467 232	-3 099 000	-5 269 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-4 555 912	-2 465 566	-3 099 000	-5 269 000
ÅRSRESULTAT		3 700 594	2 564 910	640 468	184 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		3 700 594	2 564 910		





BANKVEIEN 10 BORETTSLAG ORG.NR. 923 537 449, KUNDENR. 6978

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	10	267 200 000	267 200 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	18	103 629	0
SUM ANLEGGSMIDLER		267 303 629	267 200 000
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	11	841 465	856 626
Driftskonto OBOS-banken		717 413	492 071
Sparekonto OBOS-banken		400 149	0
SUM OMLØPSMIDLER		1 959 026	1 348 697
SUM EIENDELER		269 262 656	268 548 697
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 79 * 5 000		395 000	395 000
Annen egenkapital	12	7 975 172	4 274 577
SUM EGENKAPITAL		8 370 172	4 669 577
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	99 410 000	102 716 000
Borettsinnskudd		160 008 000	160 008 000
Annen langsiktig gjeld	14	520 000	520 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	18	0	122 571
SUM LANGSIKTIG GJELD		259 938 000	263 366 571
KORTSIKTIG GJELD			
Påløpte renter		461 916	19 981
Annen kortsiktig gjeld	16	492 568	492 568
SUM KORTSIKTIG GJELD		954 484	512 549
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		269 262 656	268 548 697





10

Bankveien 10 Borettslag

Pantstillelse	17	266 680 000	266 680 000
Garantiansvar	18	506 039	429 373

Asker, 09.04.2024
Styret i Bankveien 10 Borettslag

Marianne Ihlen Ida Birgitte Hexeberg Dipeeka Kaur

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.

INNETKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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





avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 104 594
Felleskostnader likt	395 316
Kabel-TV	355 342
Strøm/lys	131 112
Kapitalkostnader på IN-lån	4 256 966
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	303 263
Overført til kapitalkostnader	-4 560 229
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	2 986 364

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Tillessinnkreving til filter	29 792
SUM ANDRE INNTEKTER	29 792

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 575
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 575

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 75 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 766.

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-12 371
Andre kontorkostnader	-53
Bank- og kortgebyr	-2 420
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-14 844



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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 872
Renter av sparekonto i OBOS-banken	149
Andre renteinntekter	296
SUM FINANSINNTEKTER	4 317

NOTE: 9**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-4 560 229
SUM FINANSKOSTNADER	-4 560 229

NOTE: 10**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2021	267 200 000
SUM BYGNINGER	267 200 000

Gnr.50/bnr.35 snr. 93-150 og 154-174.

Tomten er festet av Nijka, Nick og Ivar Tollesen. Festekontrakt fra 2010, gjelder til festet blir sagt opp av festeren eller tomta blir innløst. Jfr Tomtefesteloven § 7.

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

NOTE: 11**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	
lån	31 373
B10 Sameie	810 092
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	841 465

NOTE: 12**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	713 172
Egenkapital fra IN tidligere år	3 956 000
Egenkapital fra IN 2023	3 306 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	7 975 172

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.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.



**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS Bolligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Avdragsfritt fram til 2031.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 40 år.

	-106 672	
Opprinnelig 2021	000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	3 956 000	
Nedbetalt i år, IN	3 306 000	
		-99 410 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-99 410 000

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimateret forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS Bolligkreditt AS Potensiell endring i felleskostnader fra 01/05-2031	Første avdrag er 30/05-2031
75		150
2, 3, 4, 5, 6, 7		1 000
8, 32		1 000
9, 12, 13, 15, 17, 18		1 050
20, 44		1 050
		1 100
26, 28, 29, 30, 56		1 100
27, 36, 37, 38, 39, 41		1 150
35, 40, 42, 47, 48, 49		1 200
50, 51, 52, 53, 54		1 200
31		1 350
1, 10, 19, 43, 55		1 400
22, 33		1 500





21, 34, 46, 57, 58	1 550
59	1 600
65	1 700
62, 66,	
67	1 800
64	2 000
63	2 050
61	2 200
60	2 300
72	2 500
74	2 550
68	2 650
70	2 700
73	3 100
69, 71	3 150
76, 78	3 200
77	3 600

NOTE: 14**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2021 -160 008 000

SUM BORETTSINNSKUDD -160 008 000

NOTE: 15**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Innskudd, ikke pantelikret -520 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -520 000

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Uytbygger, renter -492 568

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -492 568

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	160 008 000
Pantelån	99 410 000
Beregnete IN-forpliktelser	1
TOTALT	259 418 001

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

Bygninger	267 200 000
TOTALT	267 200 000





NOTE: 18

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Fordelingsregnskap med egenkapital med prorataansvar

Selskapet eier 48,19 % av B10 Sameie (B10).

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i B10 som utgjør kr 1 050 092.

Selskapets andel vises i balansen under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i B10 er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap fra fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.





Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i med polisenummer . Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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 vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.04, og 30.10** 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.





REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 18.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 21.05.24

Selskapsnummer: 6978 Selskapsnavn: Bankveien 10 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Sverre Hermanstad er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>a)</p> <p>Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:</p> <p><input type="checkbox"/> For valg av protokollvitner</p> <p><input type="checkbox"/> Mot valg av protokollvitner</p> <p>b)</p> <p>Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?</p> <p><input type="checkbox"/> Mats Haugan</p> <p><input type="checkbox"/> Kristin Tørå Rantanen</p>



Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- For
 Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 75.000,-

- For
 Mot

Sak 6 Sykkelparkering - Innsendt sak av Marjolein Timmermans

Styreleder i borettslaget tar dette opp med sameie, ved neste styremøte.

- For
 Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Marianne Ihlen

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- Anne Solveig Kvinnesland
 Dipeeka Kaur
 Ida Hexeberg



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.