



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 344 918
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BYSKOGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 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: Berit Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

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, 11.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 767 593	2 518 782
Sum inntekter		2 767 593	2 518 782
Kostnader			
Lønnskostnad		205 380	148 330
Annen driftskostnad		1 214 046	1 307 135
Sum kostnader		1 419 426	1 455 465
Driftsresultat		1 348 167	1 063 317
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		27 524	25 900
Sum finansinntekter		27 524	25 900
Annen finanskostnad		451 493	214 912
Sum finanskostnader		451 493	214 912
Netto finans		-423 969	-189 012
Resultat før skattekostnad		924 197	874 305
Årsresultat		924 197	0
Totalresultat		924 197	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		924 197	
Sum overføringer og disponeringer		924 197	



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		50 590 000	50 590 000
Sum varige driftsmidler		50 590 000	50 590 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		50 590 000	50 590 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		4 754	5 555
Andre fordringer		-21 162	191 977
Sum fordringer		-16 408	197 532
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 484 400	1 298 189
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 484 400	1 298 189
Sum omløpsmidler		1 467 992	1 495 721
SUM EIENDELER		52 057 992	52 085 721

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Overkurs		20 604 323	20 604 323
Annen innskutt egenkapital		3 100	3 100
Sum innskutt egenkapital		20 607 423	20 607 423
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 609 033	2 684 836
Sum opptjent egenkapital		3 609 033	2 684 836
Sum egenkapital		24 216 456	23 292 259
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 401 013	13 181 883
Øvrig langsiktig gjeld		15 212 000	15 212 000
Sum annen langsiktig gjeld		27 613 013	28 393 883
Sum langsiktig gjeld		27 613 013	28 393 883
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		131 413	71 327
Leverandørgjeld		22 396	263 188
Annen kortsiktig gjeld		74 713	65 064
Sum kortsiktig gjeld		228 522	399 579
Sum gjeld		27 841 536	28 793 462
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		52 057 992	52 085 721



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 444574

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 344 918
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BYSKOGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 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: Berit Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

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, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 986 344 918
BYSKOGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 767 593	2 518 782
Sum inntekter		2 767 593	2 518 782
Kostnader			
Lønnskostnad		205 380	148 330
Annen driftskostnad		1 214 046	1 307 135
Sum kostnader		1 419 426	1 455 465
Driftsresultat		1 348 167	1 063 317
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		27 524	25 900
Sum finansinntekter		27 524	25 900
Annen finanskostnad		451 493	214 912
Sum finanskostnader		451 493	214 912
Netto finans		-423 969	-189 012
Resultat før skattekostnad		924 197	874 305
Årsresultat		924 197	0
Totalresultat		924 197	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		924 197	
Sum overføringer og disponeringer		924 197	



Organisasjonsnr: 986 344 918
BYSKOGEN 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			
Sum varige driftsmidler		50 590 000	50 590 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		50 590 000	50 590 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		4 754	5 555
Andre fordringer		-21 162	191 977
Sum fordringer		-16 408	197 532
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 484 400	1 298 189
Sum omløpsmidler		1 467 992	1 495 721
SUM EIENDELER		52 057 992	52 085 721
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Overkurs		20 604 323	20 604 323
Annen innskutt egenkapital		3 100	3 100
Sum innskutt egenkapital		20 607 423	20 607 423



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	3 609 033	2 684 836
Sum opptjent egenkapital	3 609 033	2 684 836
Sum egenkapital	24 216 456	23 292 259
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	12 401 013	13 181 883
Øvrig langsiktig gjeld	15 212 000	15 212 000
Sum annen langsiktig gjeld	27 613 013	28 393 883
Sum langsiktig gjeld	27 613 013	28 393 883
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	131 413	71 327
Leverandørgjeld	22 396	263 188
Annen kortsiktig gjeld	74 713	65 064
Sum kortsiktig gjeld	228 522	399 579
Sum gjeld	27 841 536	28 793 462
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	52 057 992	52 085 721



Organisasjonsnr: 986 344 918
BYSKOGEN 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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6051

Byskogen Borettslag



Velkommen til årsmøte i Byskogen 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:

24. april 2024 kl. 17:00, Hammersborg Torg 1.

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. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av valgkomite
8. Beskjæring av trær
9. Deler av plenen erstattes med noe annet
10. Utbedring av matluktlekkasjer i leilighet 406

Med vennlig hilsen,

Styret i Byskogen 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.

Styrets innstilling
Forretningsfører er møteleder.

Forslag til vedtak
Sverre Hermannstad.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
[Navn] og [Navn] er valgt.

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, årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsoppgave 2023 - Byskogen Borettslag.pdf
- 2. 6051 Byskogen Borettslag - revisjonsberetning.pdf
- 3. Årsregnskap 2023 - Byskogen Borettslag signert.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 180 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

STYRET

I vedtektene, "8-1 Styret" står det:

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 3-5 medlemmer inkludert styreleder, pluss eventuelt inntil 2 varamedlemmer.

STYREMEDLEMMER OG VARAMEDLEMMER

Et medlem i nåværende styre går videre inn i neste periode, og er ikke på valg i år. Dette sørger for en kontinuitet med hensyn til saker som er under arbeid, og historikk som skal videreføres.

Flere andelseiere ønsker å stille til valg som enten faste styremedlemmer eller varamedlemmer i år. Det er ulike profiler med variert bakgrunn og kompetanse som vil kunne bidra godt i de neste par årene.



STYRELEDER

Ingen andelseiere har vist interesse for vervet som styreleder i kommende periode på to år. Dette er et krevende verv både i form av tid, arbeidsmengde og kompetanse. Da nåværende styre ikke har funnet en ny kandidat som kan drifte borettslaget på forsvarlig vis, har sittende styre fått anbefalt profesjonelle styreledere fra forretningsfører.

Styret har funnet en god kandidat til dette vervet som vil bli presentert under generalforsamlingen. Styrehonoraret forblir uendret, og kostnaden for borettslaget likt som tidligere. Se tilbud med informasjon fra Fornebu Forvaltning vedlagt.

Innstilling

STYREMEDLEMMER OG VARAMEDLEMMER

Med hensyn til arbeidsmengde og oppgaver til fordeling, ser nåværende styre at det kan være hensiktsmessig å være gjerne 3 - 4 faste styremedlemmer (i tillegg til leder og eventuelt varamedlemmer).

STYRELEDER

Styret foreslår Goran Asanovic, tilknyttet Fornebu Forvaltning som styreleder.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Goran Asanovic

Relevant utdanning:

- BI Diplomøkonom (Bachelor) i økonomi og administrasjon, spesialisering i markedsføring
- Høgskolen i Østfold, Forvaltning og utvikling av eiendom
- Høgskolen i Telemark, Prosjektledelse

Relevant arbeidserfaring:

- 2020-01 - Studentsamskipnaden SiO (Eiendomsavdeling)
- Facility Manager: ansvar for drift av uteområder og renovasjon i hele SiO.
- 2014-09 - 2020-01 Eiendomsavdelingen ved Universitetet i Oslo,
- Eiendomsforvalter: kontraktsforhandling, kontraktsinngåelse, oppfølging av leieforhold m.m.
- 2006-04 - 2014-09 OBOS Eiendomsforvaltning
- Forvaltningskonsulent: portefølje på ca. 30 sameier/borettslag i Oslo.
- 2005-05 - 2006-04 Linstow AS Forvalter - ansvar for oppfølging og utfakturering av leiekontrakter på Aker Brygge Kjøpesenter.

Relevante verv:

- 2008-05 – 2016-05 Styreleder i Sameiet Sinsenveien 20-32
- Har vært styreleder i stort sameie med 94 seksjoner. Gjennomført store prosjekter i denne perioden som blant annet total våtroms rehabilitering av alle seksjoner, fasaderehabilitering etc.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet



Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Vedlegg

1. Tilbud Byskogen Borettslag ekstern styreledelse for perioden 2024-2026.pdf

Sak 7

Valg av valgkomite

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er ikke et krav i vedtektene, men ønskelig at borettslaget har egen valgkomite for kommende periode og inn mot neste generalforsamling.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at det er tilstrekkelig med to personer i valgkomiteen.

Forslag til vedtak

[navn] og [navn] blir valgt for et år.

Sak 8

Beskjæring av trær

Forslag fremmet av:

Elisabet Seth, andel 403

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker med dette å fremme forslag om beskjæring av kastanjetrær. De tar stadig mer lys og utsikt for beboere. Dette var et tema som ble tatt opp under dugnaden i høst. Flere ga da uttrykk for at de må lys på dagtid.

Forslag til vedtak: Byskogen borettslag beslutter å felle de tre kastanjetrærne som står på vår tomt nærmest huset og søppelrommet (ikke de som står nærmest gjerdet mot nabo).

Styrets innstilling

Det har gjennom årene vært delte meninger om trærne skal beskjæres, og hvor mye. Derfor mener styret at dette er en god sak for generalforsamlingen. Styret vil motta tilbud på jobben i tide til generalforsamlingen, slik at den kan vurderes.

Kommentarer til forslaget:



Forslaget til vedtak må omformuleres slik at det blir riktig presisering. Det står "...å felle de tre kastanjetrærne". Styret forstår forslaget som at det handler om beskjæring av blader/ greiner fra trærne. Videre er det heller ikke kastanjetrær, men lindetrær.

Dersom generalforsamlingen innstiller på at forslaget tas til følge, er spørsmålet videre, hvor mye som skal beskjæres.

Forslag til vedtak

Byskogen borettslag beslutter å beskjære de tre lindetrærne som står på vår tomt nærmest huset og søppelrommet (ikke de som står nærmest gjerdet mot nabo).

Sak 9

Deler av plenen erstattes med noe annet

Forslag fremmet av:

Michael Balner, andel 102

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Det er ønskelig å bruke en del av plenområdet foran huset til planting av spiselige og dekorative blomster og planter som vil være til glede for våre beboere, store og små. Det er ønskelig å opprette en liten arbeidsgruppe og kjøre en prøveprosjekt i år for å se hvordan dette ville fungere.

Forslag til vedtak:

1. En del av plenen ved den grå muren foran huset rett over søppelboden skal dedikeres til plassering av plantekasser. Her kan det dyrkes jordbær og gulroter, solsikker, valmuer og andre typer av blomster.
2. Borettslaget anskaffer modulbaserte plantekasser som vi selv kan bygge i ønskelig høyde. F.eks. fire-seks kasser (120x80cm) med høyde 20-60 cm.
3. Alternativ: I tillegg til plantekassene kan en del av plenen (10 kvm) dedikeres til opprettelse av en blomstereng, hvor gresset ikke skal klippes og hvor det skal plantes eng-blomster.

Forventede kostnader

1 plantekasse 120x80x20: 199nok

4 plantekasser 120x80x40: 1600nok

200 liter jord/kasse: 1000nok

Frø: 1000nok

Annet kostnader: gjødsel, kasseduk o.l.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positiv til at deler av plenen blir brukt til noe annet, slik forslaget er spilt inn. Et prøveprosjekt er fornuftig, og vil ikke kreve for store ressurser da det legges opp til at vi gjør denne jobben selv. Styret mener likevel at skissert budsjett virker noe lavt, spesielt kostnadene for jord. Det er likevel ikke snakk om de store kostnadene. Det er også fornuftig å gjøre det på den delen av plenen over garasjen der porten er/ det store



treet slik det er foreslått. Der er det ujevnt på bakken, og gress gror ikke like fint som foran bygget.

Styret har allerede satt av midler til ny plen i år, og dette bør gjøres samtidig som den nye plenen blir lagt. Kanskje kan man gjøre dette selv i forbindelse med en dugnad, om en arbeidsgruppe planlegger arbeidet godt på forhånd. Styret vet at mange i borettslaget har grønne fingre, og oppfordrer andelseiere til å melde seg ved generalforsamlingen.

Noen forutsetninger for videre arbeid:

Dette er fellesarealer, og selv om det kanskje er en gruppe som har hovedansvar for prosjektet, så er det borettslaget, og da alle andelseiere som kan disponere det som eventuelt høstes ol. Det må vurderes hvordan ting skal fordeles.

En forutsetning for arbeidet videre er også at arbeidsgruppen legger frem arbeidet, og et budsjett når det er laget ferdig en plan. Denne godkjennes på forhånd av styret. Det kan være hensiktsmessig at et medlem av styret sitter i arbeidsgruppen.

a)

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

- For Deler av plenen erstattes med noe annet
- Mot Deler av plenen erstattes med noe annet

b)

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

1. En del av plenen ved den grå muren foran huset rett over søppelboden skal dedikeres til plassering av plantekasser. Borettslaget anskaffer modulbaserte plantekasser.
2. I tillegg til plantekassene kan en del av plenen (10 kvm) dedikeres til opprettelse av en blomstereng, hvor gresset ikke skal klippes og hvor det skal plantes eng-blomster.

Sak 10

Utbedring av matlukt lekkasjer i leilighet 406

Forslag fremmet av:

Marianne Langeland, andel 406

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Andelseier i leilighet 406 ønsker å utføre en kontrollert lukttest fra 1 eller totalt tre leiligheter som har ventilasjonsrør i veggen mellom soverom og bad i leilighet 406.

Avhengig av resultatet av testen, pålegges styret å utføre nødvendig branntetting/utbedring av lekkasjen.

Se vedlagt fil fra andelseier.

Styrets innstilling



Styret vil innstille på at forslaget om pålagt tilrettelegging for ekstern lukttest i de aktuelle leilighetene ikke tas til følge.

Kommentar til innmeldt sak

Styret mener at denne saken ikke hører hjemme i generalforsamlingen. Dette er en pågående driftssak som kun en andel har meldt inn, og har en svært omfattende historikk. Styret har derfor laget et vedlegg med redegjøring og kortfattet historikk for å belyse omfanget av saken.

Det er ikke hensiktsmessig, eller tid å gå inn på saken i detalj under årsmøtet, og styret ber derfor andelseiere sette seg inn i vedleggene, både fra Langeland og styret før avstemning under generalforsamlingen.

Se vedlagt fil fra styret.

Forslag til vedtak 1

Forslaget avvises

Forslag til vedtak 2

Det gjennomføres en kontrollert lukttest fra inntil tre leiligheter for å avdekke om det forekommer matluktlekkasje, om forholdet er brannfarlig og om det er nødvendig å iverksette oppfølgingstiltak/bygningsmessige arbeider. Borettslaget v/styret er oppdragsgiver og til stede når testen utføres, men kostnadene dekkes i første omgang av andelseier Marianne Langeland, frem til det eventuelt konstateres at det foreligger bygningsmessige feil eller mangler som må* utbedres

Vedlegg

5. Vedlegg til årsmøte 24. april 2024 (2).pdf

6. Forlag til innstilling til forslaget om å gjennomføre lukttest fra tre leiligheter.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2023

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	Emel Brekke Hanssen	Valhallveien 5 J
Styremedlem	Daniel Dyrnes	Valhallveien 5 E
Styremedlem	Dag Joakim Gamborg	Valhallveien 5 E
Varamedlem	Linda Bakervik	Vallhallveien 5E
Varamedlem	Bjarne Brekke Hanssen	Valhallveien 5 J
Varamedlem	Radhika Singh Kumar	Valhallveien 5 E
Varamedlem	George Geoffrey Morgenstern	Valhallveien 5 E

LIKESTILLING

Borettslagets styre består av tre kvinner og fire menn, inkludert varamedlemmer. Styrets leder er kvinne. Borettslaget følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i boligselskapet.

KONTAKTINFORMASJON STYRET

Styret har adresse i Valhallveien 5 med kontortid mellom kl. 8.00 og kl. 16.00. Styret kan kontaktes på e-post byskogenbrl@styrerommet.no. Se Byskogen Borettslags hjemmeside på <https://vibbo.no/byskogen> for ytterligere informasjon. Du kan også 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 BYSKOGEN BORETTSLAG

Borettslaget består av 31 andelsleiligheter. Byskogen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986344918, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer:

236 207

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.

Byskogen 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 BDO.



OVERDRAGELSE AV LEILIGHETER

Det har vært to overdragelser i denne perioden: andel 207 og 106. Vi ønsker nye andelseiere velkommen!

BRUKSOVERLATING

Det skal søkes styret om lov til bruksoverlating.
Kun en andel er registrert bruksoverlatt pr. 31.12.: andel 202.

JURIDISKE EIERE

Selskapet har pr. 31.12. ingen juridiske andelseiere.

FORSIKRINGER

Borettslaget består av adresser i Valhallveien 5 i Oslo kommune med gnr. 236, bnr. 207. Gården er fullverdiforsikret i Gjensidige forsikring, polisnr. 89179937.

Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

STYRETS ARBEID

Det sittende styret har i denne perioden holdt 12 styremøter, arrangert dugnad og deltatt i kurs og opplæring til bruk av nytt styreverktøy. I perioden har styret behandlet 44 nye saker, i tillegg til oppfølging av tidligere saker.

Som følge av økte kostnader; i tråd med rentenivåer og markedet for øvrig, har styret i perioden hatt fokus på kostnadskontroll på tjenester, og effektivisering av driften av borettslaget.

Noen av de viktigste og/eller mest tidkrevende sakene som styret har jobbet med i perioden er:

Overgang fra Hammersborg Forvaltning til OBOS Eiendomsforvaltning

I forbindelse med fusjonering av Hammersborg Forvaltning og OBOS Eiendomsforvaltning har borettslaget ved styret gjort følgende:

- Byttet bankforbindelse fra DnB Nor til OBOS-banken. Andelseiere fikk nye avtalegiroavtaler
- Styret gikk fra egen betalt web-epost, og dropbox for styredokumenter, til en samlet plattform: *Styrerommet*
 - All e-post med tidligere historikk eksportert til ny e-post
 - Alle filer med styredokumenter eksportert til ny plattform. Kategorisert etter år/tema/saker
- Styret har lagt ned gammel nettside og opprettet ny side på Vibbo.no. Innholdet ble gjennomgått i egne workshops og oppdatert før lansering
- Lanseringsfest avholdt med demonstrasjon og sosialt samvær
- All kommunikasjon med andelseiere flyttet til Vibbo. Dette forenkler overlevering til nytt styre og historikk kan lett søkes opp

Oppsigelse av avtale med vaktmestertjeneste – Gamle Oslo Servicesentral

Avtalen med Gamle Oslo Servicesentral (heretter GOS) har vart siden bygget ble oppført. Styret er fornøyd med vaktmestertjenesten, men mener det er på tide at borettslaget går på anbudsrunde for å sammenligne kostnader på tilsvarende tjenester i andre selskaper.



Avtalen opphører 31.12.2024 og nytt styre må derfor starte anbudsrunder straks etter konstituering. GOS ønsker å bli inkludert i anbudsrunder når den tid kommer.

Refinansiering av lån

Styret innhentet og sammenlignet renter på lånet i borettslaget. Styret erfarer at vi har en gunstig rente i DnB Nor, og har derfor besluttet å ikke flytte/ refinansiere lånet.

Sak 2022 - 11 Matlukt i 406

En pågående sak som har vart siden 2012, igjen meldt inn i 2022. Meget tidkrevende for styret og kostnads-krevende for borettslaget. Se egen innmeldt sak i innkallelsen til generalforsamlingen.

Overgang fra Telenor til OBOS OpenNet AS

Borettslaget hadde tidligere en avtale med Telenor på TV og bredbånd. Kostnaden per andel var på 489 kroner per måned, og det ble meldt prisjustering med et tillegg på 10% fra 1.mars 2024. Styret fikk forhandlet en avtale på fiberløsning fra OBOS OpenNet med betydelig forbedret hastighet for kun kroner 209 per andel. Denne lave prisen er låst i fem år, som både gir forutsigbarhet og en besparelse til borettslaget på nesten 123 000 kroner per år. TV er valgfritt og bestilles av hver enkelt andel.

Andre saker

Diverse merking

- Postkasseskilt: vasket og merket riktig
- Dører: merket med riktig H-nummer og andelsnummer
- Ringeklokker: merket slik andelseiere ønsket, med hensyn til personvern

Diverse oppfølging av serviceavtaler

- Brannvern
- Garasjeport
- Heis
- Gamle Oslo Servicesentral (vaktmester og renhold)

Diverse operasjonelt arbeid

- Møte med rørleggere/ snekkere ol
- Befaringer i forbindelse med innmeldte saker
- Avlesning og avregning av elbil-ladere
- Avlesning og avregning av strøm til radonsug
- Radonmåling
- Besvarelse av henvendelser fra andelseiere
- Kontakt med forretningsfører
- Oppfølging og kontakt med vaktmester

Uforutsette saker/ hendelser

- Vannlekkasje i forbindelse med planlagt arbeid fra Oslo Kommune, da de stengte av vannet
- Vannlekkasje fra sirkulasjonsrør
- Sikring til varmtvannsberedere som skrur seg av – pågående sak som trolig vil kreve større tiltak



- Gjentatte problemer med garasjeport, ofte grunnet store snømengder. Tiltak iverksatt for å utbedre rotårsaken til problemene

Anbefalt arbeid i neste periode:

- Utbedring av plen
- Innhenting av tilbud på vaktmestertjenester
- Se på muligheten for å installere automatisk avlesning av strøm på el-bil anlegget
- Vurdere utbedring av varmtvannsberedere og rørsystem i teknisk rom
- Vurdere utbedring av lekkasje i garasje fra betongbalkong i første etasje



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.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Resultatet viser et overskudd på kroner 143 328. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er tatt hensyn til.

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 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 Byskogen Borettslag.

Lån

Byskogen Borettslag har lån i Husbanken og DnB Nor ASA.

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. Til tross for dette har styret valgt å øke felleskostnader for 2024, med kun 4,5% fra 01.01.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BYSKOGEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BYSKOGEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvise 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EX5EB-CV6SW-24ZG-E5YX-BC2AN-JM4BQ



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."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-04 11:46:19 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EX5EB-CV6SW-24ZG-ESYX-BC2AN-JM4BQ

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>

17 av 39

6051 Byskogen Borettslag - revisjonsberetning.pdf



BYSKOGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 986 344 918, KUNDENR. 6051

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 2023	Regnskap 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 096 142	1 088 863
B. ENDRING I DISP. MIDLER:		
Årets resultat (se res.regnskapet)	924 197	874 305
Fradrag for avdrag på langs. lån	-780 869	-867 025
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	143 328	7 280
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 239 470	1 096 142
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:		
Omløpsmidler	1 467 992	1 495 721
Kortsiktig gjeld	-228 522	-399 579
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 239 470	1 096 142



**BYSKOGEN BORETTSLAG**
ORG.NR. 986 344 918, KUNDENR. 6051**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		0	107 897	1 047 000	1 045 000
Innkrevde felleskostnader	2	2 640 911	2 253 531	1 736 700	1 699 000
Garasjer		115 500	108 204	0	115 500
Andre inntekter	3	11 182	49 150	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 767 593	2 518 782	2 783 700	2 859 500
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-25 380	-18 330	-19 000	-25 000
Styrehonorar	5	-180 000	-130 000	-130 000	-180 000
Revisjonshonorar	6	-20 230	0	-14 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-57 716	-53 680	-58 000	-62 000
Konsulenthonorar	7	-61 440	-17 729	-31 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-127 832	-322 137	-263 000	-308 500
Forsikringer		-105 424	-94 112	-110 000	-116 000
Kommunale avgifter	9	-244 803	-199 655	-231 000	-284 000
Energi/fyring	10	-144 509	-188 752	-193 000	-175 000
TV-anlegg/bredbånd		-179 159	-165 199	-160 000	-107 000
Andre driftskostnader	11	-272 935	-265 870	-313 000	-289 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 419 426	-1 455 465	-1 522 000	-1 586 000
DRIFTSRESULTAT		1 348 167	1 063 317	1 261 700	1 273 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	27 524	25 900	0	10 000
Finanskostnader	13	-451 493	-214 912	-412 000	-516 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-423 969	-189 012	-412 000	-506 000
Ekstraordinære kostnader		0	0	0	0
ÅRSRESULTAT		924 197	874 305	849 700	767 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		924 197	874 305		





BYSKOGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 986 344 918, KUNDENR. 6051

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	41 483 800	41 483 800
Tomt		9 106 200	9 106 200
SUM ANLEGGSMIDLER		50 590 000	50 590 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 754	5 555
Forskuddsbetalte kostnader		0	206 305
Andre kortsiktige fordringer	15	-21 162	-14 328
Driftskonto OBOS-banken		1 484 399	1 298 189
Skattetrekkkonto OBOS-banken		1	0
SUM OMLØPSMIDLER		1 467 992	1 495 721
SUM EIENDELER		52 057 992	52 085 721
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		3 100	3 100
Annen egenkapital	16	24 213 356	23 289 159
SUM EGENKAPITAL		24 216 456	23 292 259
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	12 401 013	13 181 883
Borettsinnskudd		15 212 000	15 212 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		27 613 013	28 393 883
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		74 713	24 996
Leverandørgjeld		22 396	263 188
Påløpte renter		131 413	71 327
Annen kortsiktig gjeld		0	40 068
SUM KORTSIKTIG GJELD		228 522	399 579
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		52 057 992	52 085 721





10

Byskogen Borettslag

Pantstillelse 18 27 613 013 27 613 013

Oslo, 13.03.2024

Styret i Byskogen Borettslag

Emel Brekke Hanssen

Daniel Dyrnes

Dag Joakim Gamborg

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Fellesutgifter	1 602 264
Eiendomsskatt	6 008
Elbil Strøm	18 745
Kapitalkostnad Avdrag IN lån	693 174
Kapitalkostnad Renter IN lån	320 720
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	2 640 911



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

Diverse, inntektsført balansepost ifm. avregning IN lån	11 182
SUM ANDRE INNTEKTER	11 182

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-25 380
SUM PERSONALKOSTNADER	-25 380

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 180 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 20 230. Ifm. bytte av revisor i fjor, er kostnaden for både 2022 og 2023 revisjonen.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand, OBOS Juridisk avd.	-45 313
Andre konsulentthonorarer: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS	-7 298
Andre konsulentthonorarer: OBOS Eiendomsforvaltning	-8 829
SUM KONSULENTHONORAR	-61 440

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-32 301
Drift/vedlikehold elektro	-41 283
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-957
Drift/vedlikehold heisanlegg	-28 371
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 335
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-5 284
Kostnader dugnader	-1 301
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-127 832

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**



Eiendomsskatt	-6 008
Vann- og avløpsavgift	-158 145
Renovasjonsavgift	-80 650
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-244 803

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-144 509
SUM ENERGI / FYRING	-144 509

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 138
Annen leiekostnad	-550
Annet driftsmateriale	-1 268
Vaktmestertjenester	-174 823
Renhold ved firmaer	-68 916
Andre fremmede tjenester	-58
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 000
Andre kontorkostnader	-3 275
Porto	-63
Kontingenter	-9 300
Bank- og kortgebyr	-6 545
Øreavrunding	1
Tap på fordringer,	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-272 935

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte fra Gjensidige	10 281
Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 657
Renter bank	13 158
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	368
Andre renteinntekter	60
SUM FINANSINNTEKTER	27 524

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-451 493
SUM FINANSKOSTNADER	-451 493

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2005	41 483 800
SUM BYGNINGER	41 483 800





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

Borettslaget eier tomten som er på 2729 kvm, verdi kr 9 106 200

Eiendomsverdien er opprinnelig kostpris på eiendommen, og man regner med at prisstigningen deretter oppveier for eventuelle verditap.

prisstigningen deretter oppveier for eventuelle verditap.

Borettslaget er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA

Borettslaget består av 31 andeler a kr 100.

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregning ifm. IN lån	-21 162
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	-21 162

NOTE: 16

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	13 935 995
Egenkapital fra IN tidligere	16 551 310
Egenkapital fra IN 2023	0
Reduksjon EK fra IN	-6 273 949
SUM ANNEN EGENKAPITAL	24 213 356

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: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

DNB

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,60 %. Lånet løper til 2039

Opprinnelig 2019	-2 660 000
Nedbetalt tidligere	362 574
Nedbetalt i år	87 696
	-2 209 730

Husbanken

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,377%. Lånet løper til 2036.

Opprinnelig 2015	-32 963 994
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	5 528 227
Nedbetalt tidligere, individuelt	16 551 310
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	693 174
Nedbetalt i år, individuelt	0
	-10 191 283





SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-12 401 013
------------------------------------	--------------------

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	15 212 000
Pantelån	12 401 013
TOTALT	27 613 013

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

Bygninger	41 483 800
Tomt	9 106 200
TOTALT	50 590 000





Annem informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 89179937. 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.





Tilbud ekstern styreledelse

Byskogen Borettslag

Oslo / 11.04.2024



Vedlegg 4

Borettslag ekstern styreledelse for perioden 2024-2026.pdf



Hvorfor velge ekstern styreledelse med Fornebu Forvaltning?

- **Høy kompetanse innen bolig- og eiendomsforvaltning, ledelse og økonomi**
- **Vi er objektive og nøytrale i behandling av saker som tidvis skaper uenighet blant beboerne**
- **Tilgjengelighet og kapasitet, slik at beboerne får svar innen rimelig tid på sine henvendelser**
- **Vi gjennomfører effektive styremøter både digitalt og fysisk**
- **Profesjonell oppfølging av driften og vedtatte saker**
- **Vi har gode samarbeidspartnere innen drift- og vedlikehold av eiendom**

Når boligselskaper inngår avtale for styreledelse med Fornebu Forvaltning får de ikke bare en styreleder. Fornebu Forvaltning tilbyr et team av mennesker med ulik kompetanse som kan understøtte valgt styreleder ved behov. På denne måten vil boligselskapet ha tilgang til en større plattform av kompetanse.



Avtale om oppdrag som ekstern styreleder

Mellom Byskogen Borettslag org nr 986 344 918 og Fornebu Forvaltning AS org nr 919 253 029 er det inngått slik avtale

§ 1 Oppdragets varighet

Goran Asanovic velges som ekstern styreleder for Byskogen Borettslag for en periode på to år fra våren 2024 fram til ordinær generalforsamling avholdes i 2026. Engasjementet tar utgangspunkt i generalforsamlingens vedtak om valg av ekstern styreleder, og vedtektene som fastsetter at styreleder velges for to år av gangen. Avtalen tar utgangspunkt i at styreperioden har en varighet på 24 mnd. Tid utover dette faktureres etter medgått tid.

§ 2 Avtalens primæroppgaver

Styreleder i Byskogen Borettslag skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen for eiernes beste. Styreleder påtar seg følgende oppgaver som en del av basishonoraret:

- forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinær generalforsamling.
- utarbeidelse av borettslagets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.
- sørger for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.
- økonomistyring, herunder holde styret løpende orientert om borettslagets resultatregnskap og likviditet gjennom styreperioden.
- utarbeider forslag til årsrapport på vegne av styret.
- anwise og betale fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem.
- skal motta borettslagets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv og sørge for at besvaring av henvendelser blir utført innen rimelig tid samt sørger for behandling i styremøte der dette er nødvendig.
- skal i samarbeid med resten av styret gjennomgå og vurdere gjeldende avtaler/leveranser, for å sikre forsvarlig kostnadsnivå og kvalitet.
- skal ha dialog med borettslagets forretningsfører

§ 3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær.

§ 4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp internt avtalt arbeidsfordeling. Styreleder utfører ikke vaktmesteroppgaver. Slike oppgaver må ivaretas av øvrige styremedlemmer, andelseier med husansvar eller innleid personell, etter nærmere ansvarsfordeling eller vedtak i styret. Borettslaget skal ha styreansvarsforsikring.



Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/leietakere sine muntlige henvendelser. Byskogen Borettslag skal etablere et fungerende HMS-system i løpet av perioden dersom dette ikke foreligger.

§ 5 Honorar

Borettslaget betaler for oppdragets utførelse i henhold til § 2 et styrehonorar til styreleder stort kr 96 000 pr år. Beløpet er mva-fritt, men borettslaget betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales hver måned med 1/12. Honoraret for år to av styreperioden (2025/26) reguleres årlig i samsvar med endringen i konsumprisindeksen (KPI), gjeldende fra tidspunkt/måned styreleder er valgt.

§ 6 Andre tjenester

Ved behov kan Fornebu Forvaltning AS yte bistand utover det som fremgår av avtalen. Ved oppfølging av diverse prosjekter/prosjektarbeid, møter utover ordinær generalforsamling og ordinære styremøter, dvs ekstraordinære styremøter, ekstraordinære generalforsamlinger, byggemøter, møter med utbygger eller andre, sameie-/foreningsmøter, eller andre forpliktelser eller verv som følger styreledervervet i borettslaget, betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar (§ 5) på kr 1 190 pr time eks mva.

Denne godtgjørelsen faktureres særskilt fra firmaet og beregnes etter medgått tid. Fakturering for andre tjenester avklares med styret i forkant. Godkjenning og attestering av disse fakturaene utføres om mulig av styrets to øvrige medlemmer. Godtgjørelse svares også ved ekstraarbeid som følge av at borettslaget ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til denne avtalen.

§ 7 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Fornebu Forvaltning AS v/Goran Asanovic har hatt som styreleder refunderes. Ved bilkjøring godtgjøres dette etter statens satser.

§ 8 Adminstrasjonsvederlag

Det påløper et årlig et administrasjonsvederlag på 10 % av denne avtalens honorar som faktureres av Fornebu Forvaltning. Det påløper mva på vederlaget.

Oslo,

Fornebu Forvaltning AS

Byskogen Borettslag



Årsmøteforslag

Forslagsstiller: Marianne Langeland

Tittel på forslag: Utbedring av matlukt lekkasjer i leilighet 406

Forslagstekst:

Andelseier i leilighet 406 ønsker å utføre en kontrollert lukttest fra 1 eller totalt tre leiligheter som har ventilasjonsrør i veggen mellom soverom og bad i leilighet 406. Avhengig av resultatet av testen, pålegges styret å utføre nødvendig branntetting/utbedring av lekkasjen.

Begrunnelse

Jeg har siden februar 2022 hatt en pågående sak for styret som gjelder manglende branntetting/matlukt lekkasje i leilighet 406. Problemene har vart i hele min eierperiode (12 år), og undersøkelser viser at det sannsynligvis skyldes lekkasje fra felles ventilasjonsjakt og/eller utettheter mellom 3. og 4. etasje. Lukt lekkasjen har vært meldt inn til styret siden 2012, og styret har utført flere tiltak som ikke har hatt effekt. Da jeg på nytt meldte inn saken i 2022, var det gått fem år siden siste forsøk på utbedring (2017). I min henvendelse ba jeg om en dialog med styret i håp om å få saken løst. Jeg uttalte også at jeg var villig til å dekke deler av kostnadene selv.

Matlukt lekkasjen kommer fra en eller totalt 3 underliggende leiligheter. Disse leilighetene har ventilasjonsrør i veggen mellom soverom og bad i leilighet 406. Styret påbegynte undersøkelser i leilighet 406 høsten 2022. Det ble etter anbefaling fra Bye & Døhlen Ventilasjon AS åpnet en luke i soveromsveggen, og styreleder har selv ved befaringen kjent at det er matlukt i veggen mellom soverom og bad. Styret mottok i desember 2022 prisestimat fra Byggeledelse på åpning av hele soveromsveggen i 4. etasje. I forbindelse med befaring i november 2022 i leilighet 306 (i en annen sak), ble det gitt et prisestimat på åpning av deler av veggen i leilighet 306. Etter at styret mottok prisestimatene stanset videre utbedringer.

Styret viser til at de selv må ha erfart lukten før de går videre med saken. Styret ønsker ikke å utføre en kontrollert lukttest fra en eller flere av de aktuelle leilighetene, slik at de kan erfare lukt lekkasjen og avklare hvilke leiligheter som er berørt. Styret nekter å gi en ekstern ekspert engasjert av meg tilgang til leilighetene slik at han kan utføre en kontrollert lukttest. En lukttest av en ekstern ekspert vil fastslå omfanget av lekkasjen og avklare hvilke leiligheter lekkasjen kommer fra.

Jeg har informert styret om at lekkasjer fra kjøkkenviften i leilighet 306 er antatt hovedkilde til lukt lekkasjen i min leilighet. Min antakelse er basert på observasjoner og samtaler med de aktuelle andelseierne over flere år.



Andelseier i leilighet 306 er mangeårig medlem av styret, og han har hatt ansvar for tidligere utbedringer i denne saken. Han har i mange år erkjent at det er luktlekkasje fra hans leilighet. Han er også kjent med at luktlekkasjen fra hans leilighet ikke ble utbedret etter tiltak utført i 2017. Styret har opplyst at det er utført branntetting i leilighet 105, 106, 206, 207, 307 og 406 i september 2022. Styret opplyste på fjorårets ordinære årsmøte at det ikke ble utført branntetting i leilighet 306 høsten 2022. Styrets begrunnelse var at det ikke var nødvendig som følge av tidligere utførte tiltak.

I februar 2023 ba jeg om at andelseier i 306 skulle fratre ved styrets behandling av saken. Min anmodning var begrunnet i konkrete hendelser i desember-februar 2023. Styret konkluderte med at han ikke er inhabil, men at jeg var inhabil til å engasjere en ekstern ekspert. I styrets begrunnelse ble det ikke nevnt at andelseier i 306 er direkte berørt part som følge av prisestimatet fra Byggleidelse om åpning av deler av veggen i hans leilighet. Styret har ikke begrunnet påstanden om at jeg er inhabil. For ordens skyld opplyses det at borettslagslovens habilitetsregler gjelder for styrets medlemmer under utøvelse av styrevervet.

Årsmøte kan legge til grunn at det er dokumentert (rapport fra ekstern sakkyndig i januar 2024) at det er en tydelig mat og krydderlukt i veggen mellom bad og soverom i leilighet 406. Tre øvrige andelseiere har i tillegg ved tre ulike anledninger i løpet av høsten 2023 vært innom og bekreftet at de har kjent tydelig mat/krydderlukt på bad og soverom i min leilighet.

Jeg er svært bekymret for brannsikkerheten som følge av 19 år med matluktlekkasjer i veggen mellom soverom og bad. Matt fett er svært brannfarlig, og matt fett på avveie i bygget utgjør en brannrisiko. Jeg har gjentatte ganger tatt opp min bekymring med styret. Styret har kun vist til at Norsk Brannvern AS ikke har rapportert om avvik. Norsk Brannvern AS har opplyst til meg at de verken kontrollerer eller har kompetanse til å vurdere slike spørsmål. Jeg har derfor etter å ha varslet styret i forkant, sendt en bekymringsmelding til Oslo kommune.

Styret har ikke svart på mine anmodninger i 2024 om et møte i saken. Tilbakemelding og forslag til utbedring fra den eksterne sakkyndige (engasjert av meg) vil derfor bli gjennomgått på årsmøtet.

Forslag til vedtak

1. Styret pålegges å tilrettelegge for ekstern lukttest i de aktuelle leilighetene
2. Avhengig av resultatet av lukttesten, pålegges styret å utføre nødvendig branntetting/utbedring av lekkasjen

Forslag til innstilling til forslaget om å gjennomføre lukttest fra tre leiligheter

Styret vil innstille på at forslaget om pålagt tilrettelegging for ekstern lukttest i de aktuelle leilighetene ikke tas til følge.

Kort oppsummert

På bakgrunn av mange års tiltak, senest i 2022 (se vedlagt fil), og betydelige kostnader for fellesskapet, har styret sett behov for selv å bekrefte et eventuelt luktproblem og omfanget av det før det blir brukt mer ressurser på saken. Luktsmitte fra andre leiligheter er kun innmeldt av Langeland i andel 406.

Styret har hele tiden ønsket, og tilbudt å komme på befarings hos Langeland, og ble tilkalt tre ganger i forrige styreperiode uten å kunne konstatere innsig av lukt fra andre leiligheter. Styret har tilbudt å møtes sammen med en uavhengig tredjepart, eksempelvis konfliktrådet, for å komme til bunns i saken. Dette har Langeland avslått.

I 2023 brøt Langeland samarbeidet med styret ved å unnlate å tilby ytterligere befaringer, startet å kommunisere med styret via advokat, og engasjere befaringer med eksterne aktører uten å involvere styret.

Styrets kommentarer

Det kommer ikke frem opplysninger i forslaget til generalforsamlingen nå, som ikke er vurdert av styret tidligere. Styret kjenner seg ikke igjen i deler av Langeland sin fremstilling av hvordan saken er behandlet, og i hvordan saken nå fremstilles. Fremstillingen inneholder feil, antakelser og påstander. Det er pt ikke konstatert av styret at det forekommer matluktlekkasje, og styret ønsker derfor først å erfare luktproblematikken selv, før det iverksettes undersøkelser som koster fellesskapet mer penger. Dette er også standard praksis med hensyn til styrets forpliktelser for eventuelle utbedringer. Andelseier plikter også etter loven å gi styret adgang til leiligheten ved avvik. Styret opprettholder derfor tilbud om befarings, da dette står som en forutsetning for eventuell videre aktivitet.

Denne saken er grundig behandlet av styret i flere omganger, også med juridisk bistand fra advokat fra 2023. Det har igjennom årene blitt iverksatt vesentlig antall tiltak i denne saken. Noen tiltak er i tillegg blitt tilbakestilt. Summen av dette har vært svært kostnadskrevende for borettslaget, og tidkrevende for



F O R T R O L I G

styret. Opplysningene i saken gir etter styrets vurdering ikke forsvarlig grunnlag for å gå videre med denne saken.

Redegjøring

Styret tar brann sikkerhet på alvor og vil følge opp eventuelle pålegg fra kommunen; dette har styret så langt ikke mottatt. Bygget er i henhold til byggeårets standarder og forskrifter, og det ingen indikatorer på fare for brann annet enn Langelands påstand. Hvis den fagkyndige rapporten fra januar 2024, som er vist til i forslaget fra Langeland, hadde uttrykt bekymring over brann sikkerhet, ville styret ha vurdert om denne bekymringen måtte følges opp på noen måte. Brann sikkerhet er ikke nevnt i rapporten.

For ordens skyld vil styret redegjøre for spørsmålet om andelseier i 306, som også er medlem i styret, er inhabil. Dette har blitt behandlet som en egen sak i et styremøte der andelseier i 306 ikke var til stedet. Styret har etter en totalvurdering besluttet at andelseier i 306 er habil, da han ikke har noen personlige interesser i denne saken, slik Langeland foreslår. Videre har han ingen formell stemmerett som vara i styret, og har heller ikke hatt ansvar for denne saken.

Styrets innstilling

Basert på en totalvurdering vil styret derfor innstille på at forslaget ikke tas til følge.

Alternativt vil styret innstille på at dersom forslaget tas til følge, må forslaget tillegges noen forutsetninger:

- at borettslaget v/styret står som oppdragsgiver og er til stede ved utførelse av lukttesten, siden dette dreier seg om fellesarealer, men
- at Langeland selv står for kostnadene ved lukttesten, frem til det eventuelt er avklart at det forekommer luktlekkasje i slik omfang at det er nødvendig å gjøre bygningsmessige tiltak



F O R T R O L I G

Flertallskrav

Alminnelig (50 %)

Alternativ 1:

1. Forslaget avvises

Alternativ 2:

2. Det gjennomføres en kontrollert lukttest fra inntil tre leiligheter for å avdekke om det forekommer matluktlekkasje, om forholdet er brannfarlig og om det er nødvendig å iverksette oppfølgingstiltak/bygningsmessige arbeider. Borettslaget v/styret er oppdragsgiver og til stede når testen utføres, men kostnadene dekkes i første omgang av andelseier Marianne Langeland, frem til det eventuelt konstateres at det foreligger bygningsmessige feil eller mangler som må* utbedres

*en lukttest vil kunne avdekke om det er luktsmitte, men det er ingen objektive mål på lukt, eller anbefalinger på hva «sterk, sjenerende lukt» er. Dette er et subjektivt mål, og her må kommende styre, dersom det viser seg at det er luktsmitte, vurdere omfang og alvorligheten før eventuelt videre tiltak.



Vedlegg

Matlukt 406 – kortfattet historikk

Langeland satt i styret, og hadde ansvar for egen sak i perioden 2013 – 2018.

- 2012** 16.11. Befaring av Gunnar Karlsen Ventilasjon.
- 2013** 17.10 Ny befaring fra GK.
16.12 Tilbakeslagsventil montert i kjøkkenviften. Lukt fra andre enheter kan ifølge GK også skyldes spredning til egen avtrekkskanal på taket.
- 2014** 6.1. Andelseier melder at tilbakeslagsventilen ikke hjelper mot matlukt, GK demonterer.
11.12. Ny ventil montert i gangen 406.
- 2016** 1.3. Overveiende sannsynlighet ifølge GK at luften fra ventilasjonsrørene på taket slår ned igjen i ventilasjonssjakten i 406.
GK Etterisolerer avkastrør på taket.
30.8. Befaring av GOS/B&D Ventilasjon.
13.9. Utbedring ventilasjonskasse over 406 av B&D Ventilasjon.
12.15. Ny befaring fra GK.
- 2017** 8.2. Andelseier/styremedlem melder om kamerainspeksjon av ventilasjonskanalene, ingen problemer avdekket. (Dokumentasjon mangler.) GOS foreslår undersøkelse av isolering mellom etasjene, evt. først mellom 3-4 etg.
19.9. Hulrom rundt ventilasjonskanaler i gangen og kjøkken på 306 tettet av GOS.
- 2019** 1-2.4. Ventilasjonsanlegget rensert i hele bygget.
- 2022** 24.3. Befaring fra B&D Ventilasjon. «Ikke sannsynlig med smitte gjennom ventilasjon». Foreslår sjekk og evt. tetting av gjennomføringene i dekke og sjakter.
1.4. Tettingsarbeid bestilt av GOS/Byggleidelse, utført 22.9.



F O R T R O L I G

23.11 En snekker fra Byggleidelse åpner vegg på soverommet 406.

7.12 Kontrollert lukttest med røkelse. Ingen luktsmitte avdekket.

8.12 Styret innkalt til befarings. Styret konstaterer at det lukter meget svak svidd tett inntil ventilen.

2023 12.1. Styret bedt om befarings. Styret lukter ingenting.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 24.04.24

Selskapsnummer: 6051 Selskapsnavn: Byskogen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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