



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 018 342
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL BULLGARIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Storgata 51
2414 ELVERUM

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: Helen Peistorpet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		296 352	269 424
Sum inntekter		296 352	269 424
Kostnader			
Lønnskostnad			9 128
Annen driftskostnad		298 233	208 980
Sum kostnader		298 233	218 108
Driftsresultat		-1 881	51 316
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 372	2 371
Sum finansinntekter		8 372	2 371
Annen finanskostnad		21 233	13 398
Sum finanskostnader		21 233	13 398
Netto finans		-12 861	-11 027
Resultat før skattekostnad		-14 742	40 289
Årsresultat		-14 742	40 289
Totalresultat		-14 742	40 289
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-14 742	40 289
Sum overføringer og disponeringer		-14 742	40 289



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		417 766	417 766
Sum varige driftsmidler		417 766	417 766
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		3 000	3 000
Andre fordringer		9 234	6 465
Sum finansielle anleggsmidler		12 234	9 465
Sum anleggsmidler		430 000	427 231
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		364 835	382 160
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		364 835	382 160
Sum omløpsmidler		364 835	382 160
SUM EIENDELER		794 834	809 390

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		600	600
Sum innskutt egenkapital		600	600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		259 651	274 393
Sum opptjent egenkapital		259 651	274 393
Sum egenkapital		260 251	274 993
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		382 419	395 399
Øvrig langsiktig gjeld		140 407	137 833
Sum annen langsiktig gjeld		522 826	533 232
Sum langsiktig gjeld		522 826	533 232
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 019	97
Leverandørgjeld		8 738	725
Annen kortsiktig gjeld			344
Sum kortsiktig gjeld		11 757	1 166
Sum gjeld		534 583	534 397
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		794 834	809 390



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371232

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 018 342
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL BULLGARIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Storgata 51
2414 ELVERUM

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: Helen Peistorpet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 954 018 342
AL BULLGARIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		296 352	269 424
Sum inntekter		296 352	269 424
Kostnader			
Lønnskostnad			9 128
Annen driftskostnad		298 233	208 980
Sum kostnader		298 233	218 108
Driftsresultat		-1 881	51 316
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 372	2 371
Sum finansinntekter		8 372	2 371
Annen finanskostnad		21 233	13 398
Sum finanskostnader		21 233	13 398
Netto finans		-12 861	-11 027
Resultat før skattekostnad		-14 742	40 289
Årsresultat		-14 742	40 289
Totalresultat		-14 742	40 289
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-14 742	40 289
Sum overføringer og disponeringer		-14 742	40 289



Organisasjonsnr: 954 018 342
AL BULLGARIEN BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		417 766	417 766
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler			
		3 000	3 000
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		9 234	6 465
Sum anleggsmidler		12 234	9 465
Sum anleggsmidler			
		430 000	427 231
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		364 835	382 160
Sum omløpsmidler		364 835	382 160
SUM EIENDELER		794 834	809 390
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		600	600
Sum innskutt egenkapital		600	600



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	259 651	274 393
Sum opptjent egenkapital	259 651	274 393
Sum egenkapital	260 251	274 993
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	382 419	395 399
Øvrig langsiktig gjeld	140 407	137 833
Sum annen langsiktig gjeld	522 826	533 232
Sum langsiktig gjeld	522 826	533 232
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 019	97
Leverandørgjeld	8 738	725
Annen kortsiktig gjeld		344
Sum kortsiktig gjeld	11 757	1 166
Sum gjeld	534 583	534 397
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	794 834	809 390



Organisasjonsnr: 954 018 342
AL BULLGARIEN 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. 4933

AL Bullgarien Borettslag



Velkommen til årsmøte i AL Bullgarien 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:

14. mars 2024 kl. 18:00, Terningen Arena, Elverum - Kaféen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i AL Bullgarien Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Margit Holten Sørli er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitne(r) velges blant de fremmøtte på Generalforsamlingen.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg

- 1. 4933 Bullgarien - årsrapport og regnskap 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 36 000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 36 000,-.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023 Bullgarien borettslag

Tillitsvalgte

Siden ekstraordinær generalforsamling 23.11.23 har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Inger Hiaasen	Vestsivegen 48
Nestleder	Beate Clausen	Vestsivegen 52
Styremedlem	Simen Trønnes Ekeberg	Museumsvegen 4
Varamedlem	Kai Hiaasen	Nybakveien 47

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Heidi Glesaaen		Museumsvegen 2
Varadelegert		
Inger Hiaasen		Vestsivegen 48

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post bullgarien@styrerrommet.no. Se AL Bullgarien Borettslags hjemmeside på vibbo.no for ytterligere informasjon. 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. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om AL Bullgarien Borettslag

Borettslaget består av 6 andelsleiligheter.

AL Bullgarien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954018342, og ligger i ELVERUM kommune

Gårds- og bruksnummer:

13 110 111 112 113
114 116

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.

AL Bullgarien Borettslag har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Styremøter:

6.juni 2023

13. august 2023

23. oktober 2023

23. november (ekstraordinær generalforsamling) 2023

8. februar 2024

- Ryddet på loft i uthuset
- Byttet til mindre søppelbøtter
- Kjøpt inn og malt «hus» til varmpumpe
- Trær felt
- En befaring for å få oversikt over hus/eiendom
- En befaring grundig om hva som må gjøres på hvert enkelt hus
- Museumsv 2 (Heidi) mangler utelampe. Beboer bestiller og regning sendes Bullgarien
- Sette opp søppelskur - bruke Obos konto for miljøfond (maks kr 10 000)
- Anbud service varmpumpene
- Spørreundersøkelse – flertall for 500,- kr

Planer for 2024

- Hente inn anbud på dør/vindu og få dette inn før vinteren
- Finne ut hvor vi kan søke om midle/støtte til våre verneverdige hus og søke
- Sette opp gjerde mot Vestsivegen
- Få utført service på varmpumper
- Sette opp søppelskuret
- Inngangspartiet i nr 52 trenger rehabilitering i forbindelse med førskifte

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

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader til konsulenthonorar enn antatt.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at renter på lån økte mer enn antatt.



Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det lagt inn borettslagets ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader.

Kommunale avgifter i ELVERUM kommune

Det er lagt inn 5% prisøkning på eiendomsskatt, 15% prisøkning på renovasjon og en nedgang på 14% i kostnader på renovasjon da borettslaget har endret tømmeffrekvensen.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AL Bullgarien Borettslag. Det er lagt inn 10% prisøkning på forsikringspremien.

Lån

AL Bullgarien Borettslag har lån i Obos banken. Lånet er et annuitetslån med flytende rente og er beregnet nedbetalt i juni 2041. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er lagt inn 6% prisøkning på forretningsførselen. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i AL Bullgarien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AL Bullgarien 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Vangsvegen 71, 2317 Hamar, Postboks 102, 2301 Hamar
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

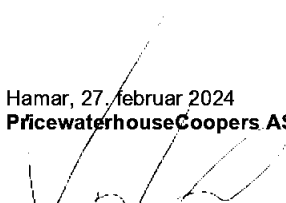
Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsfører selskap 9 av 20 29-33 Bullgarien - årsrapport og regnskap 2023.pdf



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>.

Hamar, 27. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS


Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



AL BULLGARIEN BORETTSLAG ORG.NR. 954 018 342, KUNDENR. 4933

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	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		380 994	356 561	380 994	353 077
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-14 742	40 289	51 100	35 200
Fradrag for avdrag på langs. lån	12	-12 980	-15 824	-14 000	-13 000
Innsk. øremerk. bankkto		-195	-32	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-27 917	24 433	37 100	22 200
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		353 078	380 994	418 094	375 277

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	364 835	382 160
Kortsiktig gjeld	-11 757	-1 166
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	353 078	380 994



AL BULLGARIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 954 018 342, KUNDENR. 4933

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	296 352	269 424	296 000	296 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		296 352	269 424	296 000	296 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	-1 128	-1 500	-1 100
Styrehonorar		0	-8 000	-8 000	-8 000
Revisjonshonorar	3	-7 094	-4 900	-6 000	-7 500
Forretningsførerhonorar		-33 600	-32 245	-36 000	-36 000
Konsulenthonorar	4	-71 223	-3 499	-4 000	-5 000
Kontingenter		-1 200	-1 200	-1 200	-1 200
Drift og vedlikehold	5	-27 687	-29 671	-22 000	-22 000
Forsikringer		-40 151	-37 217	-40 000	-44 000
Kommunale avgifter	6	-95 685	-85 806	-90 500	-99 000
Andre driftskostnader	7	-21 593	-14 442	-18 700	-19 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-298 233	-218 108	-227 900	-242 800
DRIFTSRESULTAT		-1 881	51 316	68 100	53 200
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	8 372	2 371	0	5 000
Finanskostnader	9	-21 233	-13 398	-17 000	-23 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-12 861	-11 027	-17 000	-18 000
ÅRSRESULTAT		-14 742	40 289	51 100	35 200
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-14 742	0		



AL BULLGARIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 954 018 342, KUNDENR. 4933

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	10	367 635	367 635
Tomt		50 131	50 131
Aksjer og andeler	11	3 000	3 000
Miljøbankkonto, øremerket		9 234	6 465
SUM ANLEGGSMIDLER		430 000	427 231
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		53 573	118 629
Sparekonto OBOS-banken		311 262	263 531
SUM OMLØPSMIDLER		364 835	382 160
SUM EIENDELER		794 834	809 390



	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 6 * 100		600	600
Opptjent egenkapital		259 651	274 393
SUM EGENKAPITAL		260 251	274 993
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	382 419	395 399
Borettsinnskudd	13	131 400	131 400
Avsetning bomiljøtiltak	14	9 007	6 433
SUM LANGSIKTIG GJELD		522 826	533 232
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		8 738	725
Påløpte renter		2 033	97
Påløpte avdrag		986	0
Annen kortsiktig gjeld		0	344
SUM KORTSIKTIG GJELD		11 757	1 166
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		794 834	809 390
Pantstillelse	15	642 400	642 400
Garantiansvar		0	0

Elverum, 23.2.2024
Styret i AL Bullgarien Borettslag

Inger Hiaasen/s/

Beate Clausen/s/

Simen Trønnes Ekeberg/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	296 352
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	296 352

NOTE: 3**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 094.

NOTE: 4**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-34 444
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 419
Sletten´s vøling AS	-26 360
SUM KONSULENTHONORAR	-71 223

**NOTE: 5****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-8 937
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-18 750
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-27 687

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

NOTE: 6**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-37 124
Vann- og avløpsavgift	-28 611
Feieavgift	-3 900
Renovasjonsavgift	-26 051
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-95 685

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 000
Snørydding	-18 125
Andre fremmede tjenester	-111
Andre kontorkostnader	-303
Bank- og kortgebyr	-2 054
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-21 593

NOTE: 8**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	446
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 926
SUM FINANSINTEKTER	8 372

NOTE: 9**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-21 233
SUM FINANSKOSTNADER	-21 233

NOTE: 10**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1914	367 635
SUM BYGNINGER	367 635

Tomten ble kjøpt i 1914.

Gnr.13/bnr.110 M. flere

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

**NOTE: 11****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier andeler i Vaktmesterservice Innlandet SA. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall andeler: 6 Pålydende: 500 Balanseført verdi: 3 000

Andelsselskapets navn: Vaktmesterservice Innlandet SA

Den samlede andelskapital i Vaktmesterservice Innlandet SA er på kr 1 005 000.

NOTE: 12**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016 -495 491

Nedbetalt tidligere 100 092

Nedbetalt i år 12 980

-382 419

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-382 419

NOTE: 13**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1914

-131 400

SUM BORETTINNSKUDD

-131 400

NOTE: 14**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

-9 007

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD

-9 007

NOTE: 15**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

131 400

Pantelån

382 419

Påløpte avdrag

986

TOTALT

514 805

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

Bygninger

367 635

Tomt

50 131

TOTALT

417 766



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 560531. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2021	Varmepumper installert i 5 av husene. Utført av Bekkvang varmpumper og kjøleløsninger
2018 - 2021	Alle fasader malt
2013 - 2013	Nye ytterdører
2010 - 2010	Nye ytterdører i 3 boliger.
2006 - 2006	Drenering rundt husene.
2003 - 2003	Etterisolering og maling av husene.
1999 - 1999	Komplett omteking av yttertakene.
1999 - 1999	Lufteventiler i alle rom.
1996 - 1996	Nye vinduer
1995 - 1995	Rehabilitering av elektriske anleggene.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 14.03.24

Selskapsnummer: 4933 Selskapsnavn: AL Bullgarien Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

19 av 20

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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