



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 315 319
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BØKKERLØKKA BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Maryam Iqbal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2024

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		3 571 412	3 336 468
Sum inntekter		3 571 412	3 336 468
Kostnader			
Lønnskostnad		163 163	148 330
Annen driftskostnad		2 260 620	2 125 556
Sum kostnader		2 423 783	2 273 886
Driftsresultat		1 147 629	1 062 582
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 417	6 446
Sum finansinntekter		18 417	6 446
Annen finanskostnad		379 242	221 633
Sum finanskostnader		379 242	221 633
Netto finans		-360 825	-215 187
Resultat før skattekostnad		786 804	847 395
Årsresultat		786 804	847 395
Totalresultat		786 804	847 395
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		786 804	847 395
Sum overføringer og disponeringer		786 804	847 395



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		1 867 834	1 867 834
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	2	2
Sum varige driftsmidler		1 867 836	1 867 836
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		123 112	86 196
Sum finansielle anleggsmidler		123 112	86 196
Sum anleggsmidler		1 990 947	1 954 031
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		529 415	110 688
Sum fordringer		529 415	110 688
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 071 485	1 548 732
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 071 485	1 548 732
Sum omløpsmidler		1 600 900	1 659 419
SUM EIENDELER		3 591 847	3 613 450



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		8 000	8 000
Sum innskutt egenkapital		8 000	8 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 719 547	5 506 350
Sum opptjent egenkapital		-4 719 547	-5 506 350
Sum egenkapital		-4 711 547	-5 498 350
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 325 338	8 152 277
Øvrig langsiktig gjeld		199 075	164 767
Sum annen langsiktig gjeld		7 524 413	8 317 044
Sum langsiktig gjeld		7 524 413	8 317 044
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		491 997	398 039
Leverandørgjeld		69 110	396 718
Annen kortsiktig gjeld		217 874	
Sum kortsiktig gjeld		778 981	794 757
Sum gjeld		8 303 394	9 111 800
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 591 847	3 613 450



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 376896

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 315 319
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BØKKERLØKKA BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Maryam Iqbal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2024

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, 23.05.2024



Organisasjonsnr: 948 315 319
BØKKERLØKKA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 571 412	3 336 468
Sum inntekter		3 571 412	3 336 468
Kostnader			
Lønnskostnad		163 163	148 330
Annen driftskostnad		2 260 620	2 125 556
Sum kostnader		2 423 783	2 273 886
Driftsresultat		1 147 629	1 062 582
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 417	6 446
Sum finansinntekter		18 417	6 446
Annen finanskostnad		379 242	221 633
Sum finanskostnader		379 242	221 633
Netto finans		-360 825	-215 187
Resultat før skattekostnad		786 804	847 395
Årsresultat		786 804	847 395
Totalresultat		786 804	847 395
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		786 804	847 395
Sum overføringer og disponeringer		786 804	847 395



Organisasjonsnr: 948 315 319
BØKKERLØKKA 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		1 867 834	1 867 834
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2		2
Sum varige driftsmidler		1 867 836	1 867 836
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		123 112	86 196
Sum finansielle anleggsmidler		123 112	86 196
Sum anleggsmidler		1 990 947	1 954 031
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		529 415	110 688
Sum fordringer		529 415	110 688
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 071 485	1 548 732
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 071 485	1 548 732
Sum omløpsmidler		1 600 900	1 659 419
SUM EIENDELER		3 591 847	3 613 450

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		8 000	8 000



Sum innskutt egenkapital	8 000	8 000
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	4 719 547	5 506 350
Sum opptjent egenkapital	-4 719 547	-5 506 350
Sum egenkapital	-4 711 547	-5 498 350
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 325 338	8 152 277
Øvrig langsiktig gjeld	199 075	164 767
Sum annen langsiktig gjeld	7 524 413	8 317 044
Sum langsiktig gjeld	7 524 413	8 317 044
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	491 997	398 039
Leverandørgjeld	69 110	396 718
Annen kortsiktig gjeld	217 874	
Sum kortsiktig gjeld	778 981	794 757
Sum gjeld	8 303 394	9 111 800
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 591 847	3 613 450



Organisasjonsnr: 948 315 319
BØKKERLØKKA 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. 18

Bøkkerløkka Borettslag



Velkommen til årsmøte i Bøkkerløkka Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 10. april kl. 09:00 og lukker 14. april kl. 00:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/18>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring husordensregler - 3. REGLER OM RO I LEILIGHETEN
7. Vedtektsendring - Årlig generalforsamling avholdes fysisk
8. Valg av styre
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Bøkkerløkka 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
[Navn] er valgt.

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.

Som protokollvitner foreslås Hanne-Marte Sørлие og Nils Petter Paulsen.

Forslag til vedtak
Hanne-Marte Sørлие og Nils Petter Paulsen 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. Årsrapport 2023 Bøkkerløkka Brl.pdf
- 2. Årsrapport 2023 Bøkkerløkka Brl.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 140 000.

Sak 6

Endring husordensregler - 3. REGLER OM RO I LEILIGHETEN

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til ny tekst:

Det skal være ro i leilighetene fra kl 22.00 til kl 07.00.

Enklere arbeider med drill, hammer o.l som utføres av beboere selv, er tillatt mellom kl 07:00-20:00 på hverdager, 10:00-18:00 på lørdager, men ikke på søndager.

Ved større oppussingsarbeid med innleide håndverkere, skal maskinstøy og hamring/riving opphøre kl 17:00 på hverdager, og ikke forekomme på lørdager og søndager. Ved spesielle behov for arbeid utover tidsgrensen skal det søkes styret på forhånd.



All støyende oppussing skal nabovarsles minst to dager i forveien. Vedvarende støy bør også varsles tilstøtende oppganger.

Musikkøving er ikke tillatt etter kl 20.00 og på søn- og helligdager.

Musikkundervisning tillates bare etter avtale med styret og med skriftlig samtykke fra tilstøtende leiligheter.

Selskap eller andre festligheter bør nabovarsles minst to dager i forveien.

Gammel tekst:

Det skal være ro i leilighetene og trappeoppgangene fra kl 22.00 til kl 07.00.

Musikkøving er ikke tillatt etter kl 20.00 og på søn- og helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter avtale med styret og med samtykke fra beboerne i leilighetene over, under og ved siden.

TV og musikkanlegg må ikke settes på så høyt at det sjenerer naboene. Tilkoblingsledningene for TV og Internett må være i orden etter forskriftene.

All langvarig, støyende oppussing, eller oppussing som på annet vis kan virke sjenerende overfor naboene, skal nabovarsles minst to dager i forveien. Støyende oppussing er ikke tillatt på søndager og skal opphøre kl. 20.00 øvrige dager.

Dersom man skal holde selskap eller andre festligheter som varer utover normal stilletid kl 22.00, skal man henge opp nabovarsel med telefonnummer minst to dager i forveien.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar forslag til ny tekst i husordensreglenes punkt. 3

Sak 7

Vedtektsendring - Årlig generalforsamling avholdes fysisk

Forslag fremmet av:

Atle Omland, 8D, leil 514

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Under pandemien var digital generalforsamling hensiktsmessig slik at den kunne avvikles i en tid da dette ikke var mulig fysisk grunnet smitteverntiltak.

Etter pandemien har generalforsamlingen fortsatt å være digital, selv når man fysisk kan møtes. Dette har ikke vært begrunnet av styret ved innkalling, og det er uvisst hva slags hensyn som ligger bak.

Digital generalforsamling er inkluderende i så måte at den går over flere dager, og ved at man ikke trenger fysisk å være til stede. Flere får da muligheten til å stemme.

Imidlertid er en generalforsamling også viktig for å involvere beboerne i borettslagets anliggender. En fysisk generalforsamling bidrar til at beboerne møtes og blir bedre kjent med hverandre og det styret som velges, til å gi innspill til styret og til sammen å diskutere borettslagets virke, økonomi og innkommende forslag.



Hovedregel bør derfor være at generalforsamlinger avvikles fysisk. Digital avvikling må begrunnes særskilt. Pandemi og smitteverntiltak kan være en slik begrunnelse, men også andre situasjoner.

Styrets innstilling

Styret er imot forslaget.

Styret mener det er noen vesentlige fordeler med digital gjennomføring som gjør det hensiktsmessig og riktig, selv i en tid uten covid og smitteverntiltak; årsmøtet blir lettere tilgjengelig for alle, og sørger for at langt flere andelseiere benytter stemmeretten.

Skal årsmøte behandle konkrete prosjekter, låneopptak, saker som påvirker andelseierne i vesentlig grad el.l, er det utvilsomt mest hensiktsmessig med fysisk gjennomføring, så saken(e) kan belyses skikkelig. Da vil erfaringsmessig også engasjementet og oppmøtet være godt, noe det erfaringsmessig ikke er når sakslisten er ordinær, som i år.

Styret er enig i at borettslaget trenger en arena hvor beboere kan møtes, lufte idéer og komme med innspill til styret (noe som for øvrig er velkomment hele året!), men mener det er feil vei å gå å vedtektsfeste en preferanse for fysisk gjennomføring av årsmøtet, og ber derfor om at forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Årlig generalforsamling avholdes fysisk. Digital generalforsamling kan gjennomføres dersom det foreligger særskilte årsaker.

Sak 8

Valg av styre

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Magne R. Gunnarson
- Marte Bjørge

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Jimmy Byrum

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Andreas Liebe Delsett
- Hadrien Kohl
- Morteza Hamzeh



Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Helge Langvatn

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Jonas Kilmork Vemøy

Sak 10

Valgkomite

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som valgkomite for 1 år foreslås Guillaume Dupuy og Erik B. Myklebust.

Forslag til vedtak

Guillaume Dupuy og Erik B. Myklebust er valgt.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Helge Langvatn	Brochmanns Gate 10 A
Nestleder	Jonas Kilmork Vemøy	Brochmanns Gate 8 C
Styremedlem	Lien Ngo Hoang Duong	Brochmanns Gate 8 C
Styremedlem	Erik B Myklebust	Brochmanns Gate 10 D
Styremedlem	Christian Rustad Romslo	Brochmanns Gate 10 A
Varamedlem	Marte Bjørge	Brochmanns Gate 10 C
Varamedlem	Andreas Delsett	Brochmanns Gate 10 A
Varamedlem	Petter Nielsen	Brochmanns Gate 10 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Helge Langvatn Brochmanns Gate 10 A

Varadelegert
Jonas Kilmork Vemøy Brochmanns Gate 8 C

Valgkomiteen

Guillaume William Dupuy Brochmanns Gate 10 A

Generelle opplysninger om Bøkkerløkka Borettslag

Borettslaget består av 80 andelsleiligheter.

Bøkkerløkka Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948315319, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
222 63

Første innflytting skjedde i 1941. Tomten ble kjøpt i 1986.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Bøkkerløkka 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.



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.

Driftsinntektene for 2023 var på til sammen 3 571 412 kr.

Driftskostnadene for 2023 var på til sammen 2 423 783 kr.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot 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 beregnet kr 480 000 til ordinær drift og vedlikehold samt bytte av lysstoffrør i oppganger, loft og kjeller.

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 Bøkkerløkka Borettslag.

Lån

Bøkkerløkka Borettslag har ett annuitetslån i Husbanken med flytende rente på 4,22%. Lånet er ferdig nedbetalt 01.07.2025. I tillegg har borettslaget ett annuitetslån i Nordea med rente på 3,55%.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2024 er på kr 157 645.

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 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Bøkkerløkka Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap. Årsrapport 2023 Bøkkerløkka Brl.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 5. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



BØKKERLØKKA BORETTSLAG
ORG.NR. 948 315 319, KUNDENR. 18

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.		864 662	979 589	864 662	821 919
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		786 804	847 395	1 144 079	1 010 337
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-826 939	-961 893	-197 000	-988 000
Innsk. øremerk. bankkto		-2 608	-429	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-42 743	-114 927	947 079	22 337
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		821 919	864 662	1 811 741	844 256

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 600 900	1 659 419
Kortsiktig gjeld	-778 981	-794 757
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	821 919	864 662



BØKKERLØKKA BORETTSLAG ORG.NR. 948 315 319, KUNDENR. 18

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 571 412	3 336 468	3 551 000	3 729 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 571 412	3 336 468	3 551 000	3 729 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-20 163	-18 330	-18 330	-20 163
Styrehonorar	4	-140 000	-130 000	-130 000	-140 000
Revisjonshonorar	5	-9 375	-8 875	-8 000	-10 000
Andre honorarer		-3 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-149 710	-143 675	-151 000	-160 000
Konsulenthonorar	6	-24 805	-6 972	-10 000	-15 000
Kontingenter		-16 000	-16 000	0	-16 000
Drift og vedlikehold	7	-511 211	-451 671	-288 000	-480 000
Forsikringer		-170 726	-146 728	-161 500	-188 000
Kommunale avgifter	8	-680 052	-554 750	-634 000	-767 000
Energi/fyring	9	-80 091	-117 615	-100 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-219 425	-344 189	-260 000	-275 000
Andre driftskostnader	10	-399 226	-335 081	-304 091	-304 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 423 783	-2 273 886	-2 064 921	-2 455 663
DRIFTSRESULTAT		1 147 629	1 062 582	1 486 079	1 273 337
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	18 417	6 446	0	0
Finanskostnader	12	-379 242	-221 633	-342 000	-263 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-360 825	-215 187	-342 000	-263 000
ÅRSRESULTAT		786 804	847 395	1 144 079	1 010 337
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		786 804	847 395		



BØKKERLØKKA BORETTSLAG ORG.NR. 948 315 319, KUNDENR. 18

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 442 000	1 442 000
Tomt		425 834	425 834
Andre varige driftsmidler	14	2	2
Miljøbankkonto, øremerket		123 112	86 196
SUM ANLEGGSMIDLER		1 990 947	1 954 031
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		21 942	0
Energiavregning	19	507 473	110 688
Driftskonto OBOS-banken		567 911	873 010
Driftskonto OBOS-banken II		25 496	0
Sparekonto OBOS-banken		468 929	675 721
Innestående i andre banker		9 148	0
SUM OMLØPSMIDLER		1 600 900	1 659 419
SUM EIENDELER		3 591 847	3 613 450
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 80 * 100		8 000	8 000
Udekket tap	15	-4 719 547	-5 506 350
SUM EGENKAPITAL		-4 711 547	-5 498 350
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	7 325 338	8 152 277
Borettsinnskudd	17	79 000	79 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	120 075	85 767
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 524 413	8 317 044
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		69 110	396 718
Påløpte renter		120 288	16 849
Påløpte avdrag		371 709	381 190
Påløpte kostnader		217 874	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		778 981	794 757



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 591 847	3 613 450
Pantstillelse	20	19 579 000	19 579 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.02.2024
Styret i Bøkkerløkka Borettslag

Helge Langvatn/s/

Lien Ngo Hoang Duong/s/

Erik B Myklebust/s/

Christian Rustad Romslo/s/

Jonas Kilmork Vemøy/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.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 550 956
Eiendomsskatt	20 456
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 571 412

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-20 163
SUM PERSONALKOSTNADER	-20 163

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 140 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 712, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**



Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 375.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 005
Andre konsulentonorarer	-14 800
SUM KONSULENTHONORAR	-24 805

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-276 906
Drift/vedlikehold VVS	-11 363
Drift/vedlikehold elektro	-99 873
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-60 471
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-10 074
Drift/vedlikehold brannsikring	-33 888
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-6 053
Kostnader dugnader	-12 583
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-511 211

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-20 495
Vann- og avløpsavgift	-420 122
Renovasjonsavgift	-239 435
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-680 052

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-78 411
Andre fyringskostnader	-1 680
SUM ENERGI / FYRING	-80 091

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-12 518
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 468
Vaktmestertjenester	-224 139
Renhold ved firmaer	-124 282
Andre fremmede tjenester	-3 349
Trykksaker	-754
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 712
Andre kontorkostnader	-671
Porto	-60



Bank- og kortgebyr	-2 466
Velferdskostnader	-14 807
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-399 226

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 601
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15 816
SUM FINANSINNTEKTER	18 417

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-53 902
Renter og gebyr på lån i Nordea	-325 340
SUM FINANSKOSTNADER	-379 242

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1941	1 442 000
SUM BYGNINGER	1 442 000

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.222/bnr.63

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER****Vaskemaskin**

Kostpris	41 918	
Avskrevet tidligere	-41 916	
		2
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**0****NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2005	-11 000 000	
Nedbetalt tidligere	9 070 609	
Nedbetalt i år	666 394	
		-1 262 997

Nordea

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,55 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019	-7 000 000	
Nedbetalt tidligere	777 114	
Nedbetalt i år	160 545	
		-6 062 341

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-7 325 338****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1941	-79 000
------------------	---------

SUM BORETTSINNSKUDD **-79 000****NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-120 075
-------------------------	----------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-120 075****NOTE: 19****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-462 875
----------------------------------	----------

SUM INNTEKTER **-462 875****KOSTNADER**

Fjernvarme	529 098
------------	---------

Strøm	19 910
-------	--------

SUM KOSTNADER **549 008**

Uoppgjorte avregninger	421 340
------------------------	---------

SUM ENERGIAVREGNING **507 473**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk.

For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for



sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	79 000
Pantelån	7 325 338
Påløpte avdrag	371 709
TOTALT	7 776 047

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

Bygninger	1 442 000
Tomt	425 834
TOTALT	1 867 834



Annens informasjon om borettslaget

Styret

Styret kontaktes på Vibbo, eller per e-post: bokkerlokka@gmail.com.

Vibbo

Kommunikasjon i borettslaget foregår digitalt på OBOS' beboerplattform Vibbo. Her finner du nyttig informasjon om boligselskapet og ditt boforhold, nyheter, arrangementer, og kan kontakte styret.

Vi anbefaler alle å logge seg inn på www.vibbo.no, og/eller laste ned Vibbo-appen.

Styrets arbeid

April 2023 - mars 2024

Styret har i denne perioden gjennomført elleve styremøter, et budsjettmøte og et regnskapsmøte, i tillegg til to HMS-runder i borettslaget.

Dugnad / arrangementer

I 2023 ble det gjennomført vår- og høstdugnad, i tillegg til dugnad for oppussing av Velferden. Det ble arrangert julegrantenning og gjenåpningsfest i Velferden

Elektronisk kommunikasjon

Kommunikasjon i borettslaget foregår digitalt på Vibbo. Ønsker man fremdeles å få informasjon i postkassen må man reservere seg mot elektronisk kommunikasjon.

Gjennomførte prosjekter:

Velferden

Etter råteskaden i kjøkkengulvet, har Velferden gjennomgått både reparasjoner og oppussing. Nye gulv er lagt på kjøkken og i spisesal. Nytt IKEA kjøkken er kommet på plass, og vi har også fått malt alle flater og modernisert lokalene takket være en betydelig dugnadsinnsats. Vi håper Velferden blir et populært tilskudd til borettslaget fremover, og at flere ønsker å benytte seg av lokalene.

Ny leverandør av drift og vaktmestertjenester

Oslo Renhold og Vedlikeholdsservice (ORV) har levert drift og vaktmestertjenester til borettslaget siden 2004. I kjølvannet av at selskapet ble solgt til Bygårdsservice / Sefbo-gruppen i 2021/22, så styret seg nødt til å sondere markedet etter ny leverandør. Anbud ble hentet inn, og fra 01.01.2024 har COOR overtatt leveransen til borettslaget. Avtalen er løpende og fornyes hvert år som tidligere. De tar seg også av trappevask og matteservice, slik at alle driftstjenestene nå er samlet hos én leverandør.

Ventilasjonsanlegget

Etter rensingen av ventilasjonsanlegget i 2022 ble det avdekket at 80 år med oppussing ikke bare har vært bra for ventilasjonsanlegget; mange avtrekkspunkter og tilluftsventiler har blitt fjernet eller blokkert. Styret har fulgt opp avvikene, og i noen tilfeller krevd utbedringer. Arbeidet pågår.

Vedlikeholdsarbeid

Styret sørger for nødvendig vedlikehold av bygningene og eiendommen gjennom året. Dette er noe av det som er gjort perioden:

- Oppfølging av avvik på ventilasjonsanlegget
- Kontroll og utskifting av brannslukkere i fellesarealene
- Kontroll av de elektriske anleggene

HMS

Styret gjennomfører flere HMS tiltak gjennom året for å opprettholde et trygt og godt borettslag:

- Styret gjennomfører HMS runder i borettslagets inne og uteområder hvert halvår
- Informerer beboerne om HMS rutiner for brann- og el.sikring, samt annet vedlikehold / bruk av felles installasjoner i leilighetene som beboere har ansvaret for
- Ekstern kontroll av brannslukningsapparat og røykvarslere i fellesarealene
- Årlig evaluering av HMS rutinene i borettslaget

Videre arbeid:

Belysning i fellesarealene

Med bakgrunn i at lysstoffrør ikke lenger produseres og lagrene begynner å tømmes, vil styret få belysningen i fellesarealene skiftet til LED lamper med bevegelsessensor i kommende periode. Arbeidet med innhenting av tilbud er startet.

Sykkelparkering

Styret vil ta opp igjen arbeidet med prosjektering av sykkelparkering / sykkelkur i borettslaget. Det ble påbegynt i 2021 men har stått på vent siden 2022.

Vaskeriene

På grunn av strømprisen ble det i 2023 gjeninnført betaling i vaskeriene. Det hjelper noe, men driftskostnadene er såpass høye at inntektene vanskelig vil kunne dekke inn mer enn en liten andel. Styret ønsker å se på mulighetene for effektivisering av vaskeriene både hva gjelder strømforbruk og areal.

Renhold

Borettslagets avtale med COOR om drift- og vaktmestertjenester inkluderer også renhold av fellesarealene.

Parkering

Borettslaget har ikke p-plasser. Parkering i oppkjørsel kun ved av- og pålessing. For ytterligere presisering, se borettslagets hjemmeside.

Nøkler/skilt

Nøkler til oppganger kan bestilles ved henvendelse skriftlig p.t. til styret. Andelseier bekoster nøkler selv.

Vaskeri

Fellesvaskeriet finnes i kjellerne i begge blokkene og skal brukes i henhold til gjeldende regler.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6656207. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

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 forkjøpsretten, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne



av selskapene. Bøkkerløkka Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Vaktmester

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med COOR. Det er kun styret som kan rekvirere tjenester på vegne av borettslaget. Dersom man ønsker å benytte vaktmestertjenesten privat og ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må en påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Større vedlikehold og rehabilitering

- 2023 Rehabilitering av Velferden. Kontroll av el-anlegg.
- 2022 Rehabilitering av lekeplassen
Installasjon av nytt fibernett med optisk inn til leilighetene.
Utskifting av radiatormålere og brannslukkere i leiligheter og fellesområder.
Rens av ventilasjonsanlegg.
- 2021 Ny sirkulasjonspumpe og nye utvendige hovedstoppekraner
Rehabilitering av nedgang til kulverten i nr. 10
- 2020 Tak- og betongrehabilitering ferdigstilt (2019-2020)
Utskifting av takstein, lekter, takpapp, snøfangere, takrenner/nedløp, soilrør og tekking av piper. Betongrehabilitering av gesims og takutstikk, samt balkonger inkl nye nedløp og sluk
- 2018 Nye branndører i kjellerne. Kontroll av el-anlegg
- 2017 Maling av vinduer. Rørfornyning ute, spill- og overvannsrør.
Installasjon av vannbehandlingsanlegg for varmtvann
- 2016 Oppgradering av søppelskur. Utvidet uteplattung. Rens av ventilasjonsanlegg
- 2015 Nye låser i ytterdører og fellesanlegg
- 2014 Oppgradering av fyrrom og tilkobling fjernvarme
- 2013 Ny elkjel i fyrrommet. Nye brannslukkere
- 2012 Montering av individuell varmefordelingsmålere i leilighetene.
Nytt ekspansjonskar i fyrrommet
- 2011 Nye porttelefoner. Ny vaskemaskin i nr. 8
- 2006 Oppussing av trappeoppgangene
- 2004 Våtromsprosjektet ferdigstilt. (2002-2004). Rehabilitering av badrom i leilighetene
- 2002 Rehabilitering av uteområdene ferdigstilt (2000-2002)
- 2000 Oppussing av vaskeriene
- 1998 Rehabilitering av balkonger og maling av vinduer
- 1997 Nye tørketromler i vaskeriene
- 1996 Nye varmtvannsberedere
- 1995 Nye vaskemaskiner
- 1992 Utskifting av inngangsdører
- 1990 Utskifting av vannrør og stigeledninger



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Helge Langvatn	Brochmanns Gate 10 A
Nestleder	Jonas Kilmork Vemøy	Brochmanns Gate 8 C
Styremedlem	Lien Ngo Hoang Duong	Brochmanns Gate 8 C
Styremedlem	Erik B Myklebust	Brochmanns Gate 10 D
Styremedlem	Christian Rustad Romslo	Brochmanns Gate 10 A
Varamedlem	Marte Bjørge	Brochmanns Gate 10 C
Varamedlem	Andreas Delsett	Brochmanns Gate 10 A
Varamedlem	Petter Nielsen	Brochmanns Gate 10 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Helge Langvatn Brochmanns Gate 10 A

Varadelegert
Jonas Kilmork Vemøy Brochmanns Gate 8 C

Valgkomiteen

Guillaume William Dupuy Brochmanns Gate 10 A

Generelle opplysninger om Bøkkerløkka Borettslag

Borettslaget består av 80 andelsleiligheter.

Bøkkerløkka Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948315319, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
222 63

Første innflytting skjedde i 1941. Tomten ble kjøpt i 1986.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Bøkkerløkka 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.



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.

Driftsinntektene for 2023 var på til sammen 3 571 412 kr.

Driftskostnadene for 2023 var på til sammen 2 423 783 kr.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot 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 beregnet kr 480 000 til ordinær drift og vedlikehold samt bytte av lysstoffrør i oppganger, loft og kjeller.

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 Bøkkerløkka Borettslag.

Lån

Bøkkerløkka Borettslag har ett annuitetslån i Husbanken med flytende rente på 4,22%. Lånet er ferdig nedbetalt 01.07.2025. I tillegg har borettslaget ett annuitetslån i Nordea med rente på 3,55%.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2024 er på kr 157 645.

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 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Bøkkerløkka Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap. Årsrapport 2023 Bøkkerløkka Brl.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 5. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



BØKKERLØKKA BORETTSLAG
ORG.NR. 948 315 319, KUNDENR. 18

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.		864 662	979 589	864 662	821 919
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		786 804	847 395	1 144 079	1 010 337
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-826 939	-961 893	-197 000	-988 000
Innsk. øremerk. bankkto		-2 608	-429	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-42 743	-114 927	947 079	22 337
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		821 919	864 662	1 811 741	844 256

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 600 900	1 659 419
Kortsiktig gjeld	-778 981	-794 757
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	821 919	864 662



BØKKERLØKKA BORETTSLAG ORG.NR. 948 315 319, KUNDENR. 18

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 571 412	3 336 468	3 551 000	3 729 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 571 412	3 336 468	3 551 000	3 729 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-20 163	-18 330	-18 330	-20 163
Styrehonorar	4	-140 000	-130 000	-130 000	-140 000
Revisjonshonorar	5	-9 375	-8 875	-8 000	-10 000
Andre honorarer		-3 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-149 710	-143 675	-151 000	-160 000
Konsulenthonorar	6	-24 805	-6 972	-10 000	-15 000
Kontingenter		-16 000	-16 000	0	-16 000
Drift og vedlikehold	7	-511 211	-451 671	-288 000	-480 000
Forsikringer		-170 726	-146 728	-161 500	-188 000
Kommunale avgifter	8	-680 052	-554 750	-634 000	-767 000
Energi/fyring	9	-80 091	-117 615	-100 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-219 425	-344 189	-260 000	-275 000
Andre driftskostnader	10	-399 226	-335 081	-304 091	-304 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 423 783	-2 273 886	-2 064 921	-2 455 663
DRIFTSRESULTAT		1 147 629	1 062 582	1 486 079	1 273 337
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	18 417	6 446	0	0
Finanskostnader	12	-379 242	-221 633	-342 000	-263 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-360 825	-215 187	-342 000	-263 000
ÅRSRESULTAT		786 804	847 395	1 144 079	1 010 337
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		786 804	847 395		



BØKKERLØKKA BORETTSLAG ORG.NR. 948 315 319, KUNDENR. 18

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 442 000	1 442 000
Tomt		425 834	425 834
Andre varige driftsmidler	14	2	2
Miljøbankkonto, øremerket		123 112	86 196
SUM ANLEGGSMIDLER		1 990 947	1 954 031
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		21 942	0
Energiavregning	19	507 473	110 688
Driftskonto OBOS-banken		567 911	873 010
Driftskonto OBOS-banken II		25 496	0
Sparekonto OBOS-banken		468 929	675 721
Innestående i andre banker		9 148	0
SUM OMLØPSMIDLER		1 600 900	1 659 419
SUM EIENDELER		3 591 847	3 613 450
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 80 * 100		8 000	8 000
Udekket tap	15	-4 719 547	-5 506 350
SUM EGENKAPITAL		-4 711 547	-5 498 350
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	7 325 338	8 152 277
Borettsinnskudd	17	79 000	79 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	120 075	85 767
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 524 413	8 317 044
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		69 110	396 718
Påløpte renter		120 288	16 849
Påløpte avdrag		371 709	381 190
Påløpte kostnader		217 874	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		778 981	794 757



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 591 847	3 613 450
Pantstillelse	20	19 579 000	19 579 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.02.2024
Styret i Bøkkerløkka Borettslag

Helge Langvatn/s/

Lien Ngo Hoang Duong/s/

Erik B Myklebust/s/

Christian Rustad Romslo/s/

Jonas Kilmork Vemøy/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.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 550 956
Eiendomsskatt	20 456
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 571 412

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-20 163
SUM PERSONALKOSTNADER	-20 163

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 140 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 712, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**



Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 375.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 005
Andre konsulentonorarer	-14 800
SUM KONSULENTHONORAR	-24 805

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-276 906
Drift/vedlikehold VVS	-11 363
Drift/vedlikehold elektro	-99 873
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-60 471
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-10 074
Drift/vedlikehold brannsikring	-33 888
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-6 053
Kostnader dugnader	-12 583
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-511 211

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-20 495
Vann- og avløpsavgift	-420 122
Renovasjonsavgift	-239 435
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-680 052

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-78 411
Andre fyringskostnader	-1 680
SUM ENERGI / FYRING	-80 091

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-12 518
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 468
Vaktmestertjenester	-224 139
Renhold ved firmaer	-124 282
Andre fremmede tjenester	-3 349
Trykksaker	-754
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 712
Andre kontorkostnader	-671
Porto	-60



Bank- og kortgebyr	-2 466
Velferdskostnader	-14 807
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-399 226

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 601
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15 816
SUM FINANSINNTEKTER	18 417

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-53 902
Renter og gebyr på lån i Nordea	-325 340
SUM FINANSKOSTNADER	-379 242

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1941	1 442 000
SUM BYGNINGER	1 442 000

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.222/bnr.63

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER****Vaskemaskin**

Kostpris	41 918	
Avskrevet tidligere	-41 916	
		2
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**0****NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2005	-11 000 000	
Nedbetalt tidligere	9 070 609	
Nedbetalt i år	666 394	
		-1 262 997

Nordea

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,55 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019	-7 000 000	
Nedbetalt tidligere	777 114	
Nedbetalt i år	160 545	
		-6 062 341

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-7 325 338****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1941	-79 000
------------------	---------

SUM BORETTSINNSKUDD **-79 000****NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-120 075
-------------------------	----------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-120 075****NOTE: 19****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-462 875
----------------------------------	----------

SUM INNTEKTER **-462 875****KOSTNADER**

Fjernvarme	529 098
------------	---------

Strøm	19 910
-------	--------

SUM KOSTNADER **549 008**

Uoppgjorte avregninger	421 340
------------------------	---------

SUM ENERGIAVREGNING **507 473**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk.

For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for



sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	79 000
Pantelån	7 325 338
Påløpte avdrag	371 709
TOTALT	7 776 047

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

Bygninger	1 442 000
Tomt	425 834
TOTALT	1 867 834



Annens informasjon om borettslaget

Styret

Styret kontaktes på Vibbo, eller per e-post: bokkerlokka@gmail.com.

Vibbo

Kommunikasjon i borettslaget foregår digitalt på OBOS' beboerplattform Vibbo. Her finner du nyttig informasjon om boligselskapet og ditt boforhold, nyheter, arrangementer, og kan kontakte styret.

Vi anbefaler alle å logge seg inn på www.vibbo.no, og/eller laste ned Vibbo-appen.

Styrets arbeid

April 2023 - mars 2024

Styret har i denne perioden gjennomført elleve styremøter, et budsjettmøte og et regnskapsmøte, i tillegg til to HMS-runder i borettslaget.

Dugnad / arrangementer

I 2023 ble det gjennomført vår- og høstdugnad, i tillegg til dugnad for oppussing av Velferden. Det ble arrangert julegrantenning og gjenåpningsfest i Velferden

Elektronisk kommunikasjon

Kommunikasjon i borettslaget foregår digitalt på Vibbo. Ønsker man fremdeles å få informasjon i postkassen må man reservere seg mot elektronisk kommunikasjon.

Gjennomførte prosjekter:

Velferden

Etter råteskaden i kjøkkengulvet, har Velferden gjennomgått både reparasjoner og oppussing. Nye gulv er lagt på kjøkken og i spisesal. Nytt IKEA kjøkken er kommet på plass, og vi har også fått malt alle flater og modernisert lokalene takket være en betydelig dugnadsinnsats. Vi håper Velferden blir et populært tilskudd til borettslaget fremover, og at flere ønsker å benytte seg av lokalene.

Ny leverandør av drift og vaktmestertjenester

Oslo Renhold og Vedlikeholdsservice (ORV) har levert drift og vaktmestertjenester til borettslaget siden 2004. I kjølvannet av at selskapet ble solgt til Bygårdsservice / Sefbo-gruppen i 2021/22, så styret seg nødt til å sondere markedet etter ny leverandør. Anbud ble hentet inn, og fra 01.01.2024 har COOR overtatt leveransen til borettslaget. Avtalen er løpende og fornyes hvert år som tidligere. De tar seg også av trappevask og matteservice, slik at alle driftstjenestene nå er samlet hos én leverandør.

Ventilasjonsanlegget

Etter rensingen av ventilasjonsanlegget i 2022 ble det avdekket at 80 år med oppussing ikke bare har vært bra for ventilasjonsanlegget; mange avtrekkspunkter og tilluftsventiler har blitt fjernet eller blokkert. Styret har fulgt opp avvikene, og i noen tilfeller krevd utbedringer. Arbeidet pågår.

Vedlikeholdsarbeid

Styret sørger for nødvendig vedlikehold av bygningene og eiendommen gjennom året. Dette er noe av det som er gjort perioden:

- Oppfølging av avvik på ventilasjonsanlegget
- Kontroll og utskifting av brannslukkere i fellesarealene
- Kontroll av de elektriske anleggene

HMS

Styret gjennomfører flere HMS tiltak gjennom året for å opprettholde et trygt og godt borettslag:

- Styret gjennomfører HMS runder i borettslagets inne og uteområder hvert halvår
- Informerer beboerne om HMS rutiner for brann- og el.sikring, samt annet vedlikehold / bruk av felles installasjoner i leilighetene som beboere har ansvaret for
- Ekstern kontroll av brannslukningsapparat og røykvarslere i fellesarealene
- Årlig evaluering av HMS rutinene i borettslaget

Videre arbeid:

Belysning i fellesarealene

Med bakgrunn i at lysstoffrør ikke lenger produseres og lagrene begynner å tømmes, vil styret få belysningen i fellesarealene skiftet til LED lamper med bevegelsessensor i kommende periode. Arbeidet med innhenting av tilbud er startet.

Sykkelparkering

Styret vil ta opp igjen arbeidet med prosjektering av sykkelparkering / sykkelkur i borettslaget. Det ble påbegynt i 2021 men har stått på vent siden 2022.

Vaskeriene

På grunn av strømprisen ble det i 2023 gjeninnført betaling i vaskeriene. Det hjelper noe, men driftskostnadene er såpass høye at inntektene vanskelig vil kunne dekke inn mer enn en liten andel. Styret ønsker å se på mulighetene for effektivisering av vaskeriene både hva gjelder strømforbruk og areal.

Renhold

Borettslagets avtale med COOR om drift- og vaktmestertjenester inkluderer også renhold av fellesarealene.

Parkering

Borettslaget har ikke p-plasser. Parkering i oppkjørsel kun ved av- og pålessing. For ytterligere presisering, se borettslagets hjemmeside.

Nøkler/skilt

Nøkler til oppganger kan bestilles ved henvendelse skriftlig p.t. til styret. Andelseier bekoster nøkler selv.

Vaskeri

Fellesvaskeriet finnes i kjellerne i begge blokkene og skal brukes i henhold til gjeldende regler.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6656207. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

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 forkjøpsretten, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne



av selskapene. Bøkkerløkka Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Vaktmester

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med COOR. Det er kun styret som kan rekvirere tjenester på vegne av borettslaget. Dersom man ønsker å benytte vaktmestertjenesten privat og ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må en påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Større vedlikehold og rehabilitering

- 2023 Rehabilitering av Velferden. Kontroll av el-anlegg.
- 2022 Rehabilitering av lekeplassen
Installasjon av nytt fibernett med optisk inn til leilighetene.
Utskifting av radiatormålere og brannslukkere i leiligheter og fellesområder.
Rens av ventilasjonsanlegg.
- 2021 Ny sirkulasjonspumpe og nye utvendige hovedstoppekraner
Rehabilitering av nedgang til kulverten i nr. 10
- 2020 Tak- og betongrehabilitering ferdigstilt (2019-2020)
Utskifting av takstein, lekter, takpapp, snøfangere, takrenner/nedløp, soilrør og tekking av piper. Betongrehabilitering av gesims og takutstikk, samt balkonger inkl nye nedløp og sluk
- 2018 Nye branndører i kjellerne. Kontroll av el-anlegg
- 2017 Maling av vinduer. Rørfornyning ute, spill- og overvannsrør.
Installasjon av vannbehandlingsanlegg for varmtvann
- 2016 Oppgradering av søppelskur. Utvidet uteplating. Rens av ventilasjonsanlegg
- 2015 Nye låser i ytterdører og fellesanlegg
- 2014 Oppgradering av fyrrom og tilkobling fjernvarme
- 2013 Ny elkjel i fyrrommet. Nye brannslukkere
- 2012 Montering av individuell varmefordelingsmålere i leilighetene.
Nytt ekspansjonskar i fyrrommet
- 2011 Nye porttelefoner. Ny vaskemaskin i nr. 8
- 2006 Oppussing av trappeoppgangene
- 2004 Våtromsprosjektet ferdigstilt. (2002-2004). Rehabilitering av badrom i leilighetene
- 2002 Rehabilitering av uteområdene ferdigstilt (2000-2002)
- 2000 Oppussing av vaskeriene
- 1998 Rehabilitering av balkonger og maling av vinduer
- 1997 Nye tørketromler i vaskeriene
- 1996 Nye varmtvannsberedere
- 1995 Nye vaskemaskiner
- 1992 Utskifting av inngangsdører
- 1990 Utskifting av vannrør og stigeledninger



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 10.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 14.04.24

Selskapsnummer: 18 Selskapsnavn: Bøkkerløkka Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>[Navn] er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Hanne-Marte Sørli og Nils Petter Paulsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 140 000.

- For
 Mot

Sak 6 Endring husordensregler - 3. REGLER OM RO I LEILIGHETEN

Generalforsamlingen vedtar forslag til ny tekst i husordensreglenes punkt. 3

- For
 Mot

Sak 7 Vedtektsendring - Årlig generalforsamling avholdes fysisk

Årlig generalforsamling avholdes fysisk. Digital generalforsamling kan gjennomføres dersom det foreligger særskilte årsaker.

- For
 Mot

Sak 8 Valg av styre

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Magne R. Gunnarson
 Marte Bjørge

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Jimmy Byrum

Varamedlem (kun 3 skal velges)

- Andreas Liebe Delsett
 Hadrien Kohl
 Morteza Hamzeh



Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Helge Langvatn

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Jonas Kilmork Vemøy

Sak 10 Valgkomite

Guillaume Dupuy og Erik B. Myklebust er valgt.

For

Mot



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.