



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 967 763 179
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET BJØLSENBORGEN
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 06.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 967763179

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 862 279	4 662 881
Sum inntekter		4 862 279	4 662 881
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	228 200
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		170 407	170 407
Annen driftskostnad		3 368 543	4 493 400
Sum kostnader		3 767 150	4 892 007
Driftsresultat		1 095 128	-229 125
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 252	10 632
Sum finansinntekter		14 252	10 632
Annen finanskostnad		801 892	643 770
Sum finanskostnader		801 892	643 770
Netto finans		-787 640	-633 138
Resultat før skattekostnad		307 489	-862 263
Årsresultat		307 489	-862 263
Totalresultat		307 489	-862 263
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		307 489	-862 263
Sum overføringer og disponeringer		307 489	-862 263



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		889 859	889 859
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		681 629	852 035
Sum varige driftsmidler		1 571 488	1 741 894
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 571 488	1 741 894
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		25 490	19 885
Andre fordringer		52 078	31 124
Sum fordringer		77 568	51 009
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 103 441	1 571 311
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 103 441	1 571 311
Sum omløpsmidler		1 181 010	1 622 320
SUM EIENDELER		2 752 497	3 364 215



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		10 300	10 300
Sum innskutt egenkapital		10 300	10 300
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		11 162 505	11 469 994
Sum opptjent egenkapital		-11 162 505	-11 469 994
Sum egenkapital		-11 152 205	-11 459 694
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 578 871	14 134 574
Øvrig langsiktig gjeld		177 350	177 350
Sum annen langsiktig gjeld		13 756 221	14 311 924
Sum langsiktig gjeld		13 756 221	14 311 924
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 296	70 001
Leverandørgjeld		58 936	358 052
Annen kortsiktig gjeld		85 249	83 932
Sum kortsiktig gjeld		148 481	511 985
Sum gjeld		13 904 702	14 823 909
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 752 497	3 364 215



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 376129

Enheten

Organisasjonsnummer: 967 763 179
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET BJØLSENBORGEN
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 05.05.2025



Organisasjonsnr: 967 763 179
BORETTSLAGET BJØLSENBORGEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 862 279	4 662 881
Sum inntekter		4 862 279	4 662 881
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	228 200
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		170 407	170 407
Annen driftskostnad		3 368 543	4 493 400
Sum kostnader		3 767 150	4 892 007
Driftsresultat		1 095 128	-229 125
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 252	10 632
Sum finansinntekter		14 252	10 632
Annen finanskostnad		801 892	643 770
Sum finanskostnader		801 892	643 770
Netto finans		-787 640	-633 138
Resultat før skattekostnad		307 489	-862 263
Årsresultat		307 489	-862 263
Totalresultat		307 489	-862 263
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		307 489	-862 263
Sum overføringer og disponeringer		307 489	-862 263



Organisasjonsnr: 967 763 179
BORETTSLAGET BJØLSENBORGEN

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		889 859	889 859
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		681 629	852 035
Sum varige driftsmidler		1 571 488	1 741 894
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 571 488	1 741 894
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		25 490	19 885
Andre fordringer		52 078	31 124
Sum fordringer		77 568	51 009
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 103 441	1 571 311
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 103 441	1 571 311
Sum omløpsmidler		1 181 010	1 622 320
SUM EIENDELER		2 752 497	3 364 215
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		10 300	10 300



Sum innskutt egenkapital	10 300	10 300
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	11 162 505	11 469 994
Sum opptjent egenkapital	-11 162 505	-11 469 994
Sum egenkapital	-11 152 205	-11 459 694
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	13 578 871	14 134 574
Øvrig langsiktig gjeld	177 350	177 350
Sum annen langsiktig gjeld	13 756 221	14 311 924
Sum langsiktig gjeld	13 756 221	14 311 924
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 296	70 001
Leverandørgjeld	58 936	358 052
Annen kortsiktig gjeld	85 249	83 932
Sum kortsiktig gjeld	148 481	511 985
Sum gjeld	13 904 702	14 823 909
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 752 497	3 364 215



Organisasjonsnr: 967 763 179
BORETTSLAGET BJØLSENBORGEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5543

BORETTSLAGET BJØLSENBORGEN



Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET BJØLSENBORGEN

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:

9. april 2025 kl. 18:30, Hjemmets kolonihager 23, 0468 Oslo.

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

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET BJØLSENBORGEN



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

Forslag til vedtak

Asgeir Tannum, OBOS, 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

Protokollvitne velges i møtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg

- 1. 5543 Årsrapport 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 230.000.

Styrets innstilling

Styret foreslår en økning i styrehonoraret da det ikke har blitt justert på lenge. Økt arbeidsmengde og generell lønnsvekst tilsier en oppdatering for å reflektere dagens nivå.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 230.000



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Robin Erik Udéhn

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ida Karine Gullvik
- Ingunn Viken Taksdal

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Lau Harpviken

Vedlegg

1. 5543Valgkomiteens innstilling2025.docx.pdf



Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret står for den daglige driften av Borettslaget Bjølsenborggen. Dette inkluderer rutinemessig oppfølging av renholdere, vaktmestere og gartnere, samt andre som engasjeres til oppgaver for borettslaget. Styret håndterer også administrasjon i forbindelse med eiendomsmeglere og OBOS ved kjøp og salg av leiligheter, samt søknader om bruksoverlating. I tillegg administrerer styret vaskeriene i oppgangene G og M, parkeringsplassene i borettslaget, og følger opp henvendelser fra beboere om ulike saker.

Styret har sørget for utplanting av blomsterbed, lusing, vanning og generelt stell av grøntområder. Norsk Brannvern har inspisert fellesarealene og kontrollert brannvernutstyr i hver enkelt leilighet. I løpet av året har styret også håndtert flere forsikringssaker, med en merkbar økning i antall saker.

Det er gjennomført to dugnader med svært godt oppmøte. Styret takker alle som deltok!

I inneværende periode har styret hatt 10 ordinære styremøter, samt et ekstraordinært årsmøte hvor sykkelskuret ble behandlet. I tillegg har styret hatt møter med leverandører og gjennomført befaringer med vaktmester og håndverkere.

Styret har levert et positivt resultat, men med et budsjettunderskudd – i stor grad grunnet prosjekteringen av sykkelstur.

Viktige saker i 2024

- To pallekarmer ble satt ut i bakgården, hvor det ble plantet grønnsaker og urter. Dette ble svært godt mottatt av beboerne, og har ført til at en egen hagegruppe nå er etablert.
- Styret har innhentet tilbud og prosjektert sykkelstur sammen med arkitekt. Et ekstraordinært årsmøte ble avholdt angående dette (les mer under *Oppfølging av vedtak*).
- En støvfelle og ny avlufting for tørketrommel er installert i oppgang G på grunn av støy og lukt.
- I desember ble juletreet tent i bakgården, med nytt lys i flaggstangen og musikk fra Bjølsen skolekorps. Styret serverte gløgg og pepperkaker.
- Styret har jobbet med utredning av mulig kjellerutbygging (les mer under *Oppfølging av vedtak*).
- Begge buene har blitt malt på nytt grunnet mye tagging og graffiti.
- Det er forhandlet med nytt renholdsfirma, noe som har ført til lavere pris og vask hver uke i stedet for annenhver.
- Rundt vinduene til Lady and Lord har blitt isolert etter klager om dårlig isolasjon.

Oppfølging av vedtak fra generalforsamlingen 2024

Utredning av mulighet for utbygging av kjellerareal

I tråd med vedtak fra generalforsamlingen i 2024 har styret undersøkt muligheten for å utvide leilighetene i første etasje ved å bygge ned i kjelleren. Det har i den forbindelse blitt gjennomført:

- Møte med Byantikvaren for å vurdere byggets status og eventuelle føringer
- Befaring med prosjektleder fra OBOS Prosjekt
- Utarbeidelse av befaringsnotat med vurdering av tekniske forhold



OBOS prosjekt konkluderer i sitt notat med at det er teknisk mulig å etablere utvidelser i kjeller, men at det forutsetter betydelige tiltak for å sikre blant annet drenering, fuktsikring, ventilasjon og brannsikkerhet. Styret anser med dette at mandatet fra generalforsamlingen er oppfylt.

Sykkelskur

Styret har jobbet aktivt med å få godkjenning fra alle relevante instanser, inkludert Byantikvaren, Plan- og bygningsetaten og Vann- og avløpsetaten. Følgende tiltak er gjennomført i tråd med tidligere vedtak:

- Forhåndskonferanse med Plan- og bygningsetaten
- Møte og godkjenning fra Byantikvaren
- Forhåndsuttalelse fra Vann- og avløpsetaten
- Søknad og godkjenning av geoteknisk vurdering fra DMR Miljøteknikk
- Søknad og godkjenning av overvannsplan fra Ingenia AS
- Innhenting av tilbud fra tre entreprenører
- Utrekning av økte felleskostnader ved låneopptak
- Rammetillatelse er godkjent

Det ble avholdt et ekstraordinært årsmøte i august, hvor det ble vedtatt et låneopptak med 2/3 flertall, selv om beløpet var høyere enn tidligere estimert.

Med støtte fra OBOS Prosjekt har styret hatt møter med entreprenører og besluttet å gå videre med tilbudet fra firmaet 90 Grader, som var det rimeligste av de tre. Byggingen av sykkelkur starter 1. april 2025 og forventes å ta tre måneder før det er ferdigstilt.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET BJØLSENBORGEN.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet 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 borettslaget 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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Kommentarer til driftsinntekter/driftskostnader

Driftsinntektene er som forventet og i henhold til fastsatte priser.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak konsulenttjenester i forbindelse med sykkel bodene, vaktmestertjenester, men også avskrivninger (kostnader som er tatt tidligere år.)

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes låneopptak som ble gjort etter at budsjettet for 2024 var gjort, og derfor ble ikke den lånekostnaden med i budsjettet.

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.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 032 529.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BORETTLAGET BJØLSENBORGEN ORG.NR. 967 763 179, KUNDENR. 5543

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. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 110 336	453 321
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		307 489	-862 263
Tilbakeføring av avskrivning	15	170 407	170 407
Tillegg for nye langsiktige lån		0	14 431 366
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-555 703	-13 082 495
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-77 807	657 015
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 032 529	1 110 335

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		1 181 010	1 622 320
Kortsiktig gjeld		-148 481	-511 985
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 032 529	1 110 335



BORETTSLAGET BJØLSENBORGEN ORG.NR. 967 763 179, KUNDENR. 5543

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 785 658	4 588 866	4 785 000	4 969 620
Vaskeri		0	3 634	5 000	5 000
Ladeinntekter EL-bil		3 926	3 081	4 000	4 000
Andre inntekter	3	72 695	67 300	38 000	38 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 862 279	4 662 881	4 832 000	5 016 620
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-28 200	-28 000	-28 000
Styreonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	15	-170 407	-170 407	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 688	-14 390	-13 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-173 846	-165 326	-174 000	-183 000
Konsulenthonorar	7	-188 884	-230 479	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-324 709	-1 786 173	-636 000	-638 000
Forsikringer		-372 144	-324 600	-344 000	-413 000
Festeavgift		-440 449	-397 749	-400 000	-400 000
Kommunale avgifter	9	-901 861	-777 620	-889 000	-1 011 000
Energi/fyring	10	-61 396	-54 685	-60 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-342 502	-325 018	-320 000	-333 000
Andre driftskostnader	11	-550 066	-417 359	-390 000	-402 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 767 150	-4 892 007	-3 484 000	-3 712 000
DRIFTSRESULTAT		1 095 128	-229 125	1 348 000	1 304 620
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	14 252	10 632	0	0
Finanskostnader	13	-801 892	-643 770	-699 000	-772 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-787 640	-633 138	-699 000	-772 000
ÅRSRESULTAT		307 489	-862 263	649 000	532 620
Overføringer:					
Udekket tap		0	-862 263		
Reduksjon udekket tap		307 489	0		



BORETTLAGET BJØLSENBORGEN ORG.NR. 967 763 179, KUNDENR. 5543

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	889 859	889 859
Andre varige driftsmidler	15	681 629	852 035
SUM ANLEGGSMIDLER		1 571 488	1 741 894
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		25 490	19 885
Forskuddsbetalte kostnader		32 494	31 124
Andre kortsiktige fordringer	16	19 585	0
Driftskonto OBOS-banken		854 992	1 331 528
Sparekonto OBOS-banken		248 449	239 783
SUM OMLØPSMIDLER		1 181 010	1 622 320
SUM EIENDELER		2 752 497	3 364 215
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 103 * 100		10 300	10 300
Udekket tap	17	-11 162 505	-11 469 994
SUM EGENKAPITAL		-11 152 205	-11 459 694
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	13 578 871	14 134 574
Borettsinnskudd	19	177 350	177 350
SUM LANGSIKTIG GJELD		13 756 221	14 311 924
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		85 249	51 258
Leverandørgjeld		58 936	358 052
Påløpte renter		4 296	70 001
Annen kortsiktig gjeld		0	32 674
SUM KORTSIKTIG GJELD		148 481	511 985
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 752 497	3 364 215
Pantstillelse	20	16 677 350	16 677 350
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.02.2025

Styret i Borettslaget Bjølsenborgen

Robin Erik Udéhn /s/

Lars Trandum Arnegaard /s/

Marco Italo Somenzi /s/

Ida Karine Gullvik /s/

Hedda Kristine Backe Kristensen /s/

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

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

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.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 598 018
Trappevask	110 201
Parkering	72 000
Vedlikehold	2 328
Eiendomsskatt 1.kvartal	3 112
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 785 658

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Avklaring forkjøpsrett	50 910
Nøkler	2 200
Vaskeri	19 585
SUM ANDRE INNETEKTER	72 695

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 200 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 122, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 688.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 663
OBOS Prosjekt AS	-65 637
Arkitektkontoret Lene Frank AS	-59 719
Andre konsulenthonorarer	-45 865
SUM KONSULENTHONORAR	-188 884

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-103 961
Drift/vedlikehold VVS	-11 189
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-54 827
Drift/vedlikehold brannsikring	-49 054
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-62 606
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-12 669
Egenandel forsikring	-22 000
Kostnader dugnader	-8 403
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-324 709

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-10 337
Vann- og avløpsavgift	-566 310
Feieavgift	-18 496
Renovasjonsavgift	-306 718
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-901 861

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-61 396
SUM ENERGI / FYRING	-61 396

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-56 190
Håndverktøy	-827
Lyspærer og sikringer	-2 925
Vaktmestertjenester	-302 084
Renhold ved firmaer	-137 144
Snørydding	-19 838
Andre fremmede tjenester	-10 736
Trykksaker	-2 486
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 122
Andre kontorkostnader	-1 845
Telefon u/mva	-3 525
Bank- og kortgebyr	-4 142
Øreavrundning	3
Velferdskostnader	-7 204
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-550 066

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	12 982
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 270
SUM FINANSINNTEKTER	14 252

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-801 892
SUM FINANSKOSTNADER	-801 892

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	889 859
SUM BYGNINGER	889 859

Gnr.221/bnr.74 M. flere

Tomten er festet av Oslo Kommune i 80 år fra 1984.

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

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vaskerianlegg		
Kostpris	1	1
Avfallsanlegg		
Tilgang 2022	1 141 727	
Avskrevet tidligere	-289 693	
Avskrevet i år	-170 407	
		681 627
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		681 629
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-170 407

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer	19 585
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	19 585

NOTE: 17**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 enkelteleiligheter 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: 18

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2023	-12 931 366	
Nedbetalt tidligere	295 330	
Nedbetalt i år	534 600	
		-12 101 436

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	1 462	
Nedbetalt i år	21 103	
		-1 477 435

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-13 578 871****NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-177 350
SUM BORETTSINNSKUDD	-177 350



NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	177 350
Pantelån	13 578 871
TOTALT	13 756 221

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	889 859
TOTALT	889 859



Valgkomiteens innstilling

Valgkomiteen har bestått av Marte Persdatter Tangvik og Pål Wilter Skedsmo. Det har vært lagt ut melding på VIBBO med oppfordring om å melde seg som kandidat til styret. Valgkomiteen har også vært i kontakt med styret og snakket med andre andelseiere.

Innstillingen er:

Styreleder (2år): Robin Erik Udéhn, oppgang K (gjenvalg). Har sittet i styret siden 2020, og vært styreleder siden 2023.

Styremedlem (2 år): Ida Karine Gullvik, oppgang K (gjenvalg). Har sittet i styret siden 2023.

Styremedlem (2 år): Ingunn Viken Taksdal, oppgang E. Ny i styret.

Varamedlem (1 år): Lau Harpviken, oppgang G (gjenvalg)

Oslo, 28. mars 2025



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 9.04.25

Selskapsnummer: 5543 Selskapsnavn: BORETTSLAGET BJØLSENBORGEN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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