



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 946 750 565
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET BJERREGAARDSGATE 11
Forretningsadresse: Bjerregaards gate 11
0172 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: Raymond Paulsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.06.2024

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, 16.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		314 599	305 504
Sum inntekter		314 599	305 504
Kostnader			
Lønnskostnad		11 538	9 000
Annen driftskostnad		370 812	229 156
Sum kostnader		382 350	238 156
Driftsresultat		-67 751	67 348
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		520	362
Sum finansinntekter		520	362
Annen finanskostnad		7 444	6 188
Sum finanskostnader		7 444	6 188
Netto finans		-6 924	-5 826
Resultat før skattekostnad		-74 675	61 522
Årsresultat		-74 675	61 522
Totalresultat		-74 675	61 522
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-74 675	61 522
Sum overføringer og disponeringer		-74 675	61 522



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		363 425	363 425
Sum varige driftsmidler		363 425	363 425
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		363 425	363 425
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		12 224	10 171
Sum fordringer		12 224	10 171
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		47 956	166 470
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		47 956	166 470
Sum omløpsmidler		60 180	176 641
SUM EIENDELER		423 605	540 066

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		9 000	9 000
Sum innskutt egenkapital		9 000	9 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		175 017	100 342
Sum opptjent egenkapital		-175 017	-100 342
Sum egenkapital		-166 017	-91 342
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		104 195	152 309
Øvrig langsiktig gjeld		459 508	459 508
Sum annen langsiktig gjeld		563 703	611 817
Sum langsiktig gjeld		563 703	611 817
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 637	38
Leverandørgjeld		3 666	2 609
Annen kortsiktig gjeld		17 616	16 944
Sum kortsiktig gjeld		25 919	19 591
Sum gjeld		589 622	631 408
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		423 605	540 066



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 594449

Enheten

Organisasjonsnummer: 946 750 565
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET BJERREGAARDSGATE 11
Forretningsadresse: Bjerregaards gate 11
0172 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: Raymond Paulsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.06.2024

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, 08.07.2024



Organisasjonsnr: 946 750 565
BORETTSLAGET BJERREGAARDSGATE 11

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		314 599	305 504
Sum inntekter		314 599	305 504
Kostnader			
Lønnskostnad		11 538	9 000
Annen driftskostnad		370 812	229 156
Sum kostnader		382 350	238 156
Driftsresultat		-67 751	67 348
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		520	362
Sum finansinntekter		520	362
Annen finanskostnad		7 444	6 188
Sum finanskostnader		7 444	6 188
Netto finans		-6 924	-5 826
Resultat før skattekostnad		-74 675	61 522
Årsresultat		-74 675	61 522
Totalresultat		-74 675	61 522
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-74 675	61 522
Sum overføringer og disponeringer		-74 675	61 522



Organisasjonsnr: 946 750 565
BORETTSLAGET BJERREGAARDSGATE 11

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		363 425	363 425
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		363 425	363 425
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		12 224	10 171
Sum fordringer		12 224	10 171
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		47 956	166 470
Sum omløpsmidler		47 956	166 470
Sum omløpsmidler		60 180	176 641
SUM EIENDELER		423 605	540 066
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		9 000	9 000
Sum innskutt egenkapital		9 000	9 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		175 017	100 342



Sum opptjent egenkapital	-175 017	-100 342
Sum egenkapital	-166 017	-91 342
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	104 195	152 309
Øvrig langsiktig gjeld	459 508	459 508
Sum annen langsiktig gjeld	563 703	611 817
Sum langsiktig gjeld	563 703	611 817
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 637	38
Leverandørgjeld	3 666	2 609
Annen kortsiktig gjeld	17 616	16 944
Sum kortsiktig gjeld	25 919	19 591
Sum gjeld	589 622	631 408
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	423 605	540 066



Organisasjonsnr: 946 750 565
BORETTSLAGET BJERREGAARDSGATE 11

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



Til andelseierne i Borettslaget Bjerregaardsgate 11

Velkommen til generalforsamling, 27 juni 2024 kl. 20:00 på loftet.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2023. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Borettslaget Bjerregaards gate 11
avholdes torsdag 27. juni 2024 kl. 20:00 på loftet.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023

- A) Årsrapport og regnskap for 2023

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Utført tilstandsvurdering av eiendommen
- B) Utarbeidet en vedlikeholdsplan med kostnadsoverslag

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 18.06.2024

Styret i Borettslaget Bjerregaardsgate 11

Øystein Hillestad Lystrup

Anne Buan

Rebecca Sjøstad Hoftvedt



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Øystein Hillestad Lystrup
Styremedlem	Anne Buan
Styremedlem	Rebecca Sjøstad Hoftvedt
Varamedlem	Nils Aspeli
Varamedlem	Kjell Tomter

Kontaktinformasjon Styret

Øystein Hillestad Lystrup	+47 958 97 589
Anne Buan	+47 466 34 730
Rebecca Sjøstad Hoftvedt	+47 934 45 453

Generelle opplysninger om Borettslaget Bjerregaards gate 11

Borettslaget består av 8 andelsleiligheter.

Borettslaget Bjerregaardsg. 11 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 946750565, og ligger i bydel St Hanshaugen i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer:

218

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.

Borettslaget Bjerregaards gate 11 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Det er mye som har skjedd det siste året. Som borettslag har vi gått gjennom store endringer. Det er (heldigvis) ikke ofte at man må jobbe frem både seksjonering og tomtesalg. Mye av det forberedende arbeidet med dette nye boligprosjektet vi er på vei inn i er heldigvis gjort, men vi er ikke ute av skogen enda. Nå gjenstår å sørge for at selve byggeprosessen, og deretter opprettelsen av et grunnleggende velfungerende samarbeid byggene imellom gjennomføres på en ordentlig og fremtidsrettet måte. Men før vi ser videre fremover, vil vi gjerne oppsummere styrets arbeid på vegne av borettslaget det siste året.

Felleskostnader hevet:

Styret har fra og med 01.01.24 hevet felleskostnadene med 60% for å holde tritt med

Inflasjon

Behov for større buffer-tilgang på borettslagets konto for kommende vedlikeholdskostnader

Utgifter grunnet tidligere oppgraderinger de siste årene der felleskost ikke har blitt hevet, herunder

Brannanlegg

Callinganlegg

Internett

Overflateoppussing trapp

Avtaler endret:

Vi har sagt opp bredbåndsavtale med Telia, og isteden inngått ny fiberavtale med Global Connect som aktiveres fra 1. juli 2024.

Endret fakturering for vår forsikringsavtale fra årlig til kvartalsvis fakturering, for å sørge for mer oversiktlige og håndterbare årsutgifter.

Dialog med andre boligselskaper:

Vi har samhandlet med Bjerregaards gate 13 og 9 i felleskap for å sørge for fiberforbindelse til alle.

Vi har samhandlet med BG 9 spesifikt

I forbindelse med deres takreovering, som gikk langt over antatt varighet, som videre ledet til mye merarbeid for styret (parkering/varelevering/avfallshåndtering/adkomstregulering etc)

og har fremforhandlet og skrevet kontrakt på fremtidig adkomst til og fra vårt bygg gjennom deres portrom under byggingen av infill-prosjektet

Annet:

Arbeid med å fullføre tomtesalget og sørge for at alle papirbevegelser et slikt salg og oppgjør medfører skjer så effektivt og korrekt som mulig, for til slutt å sørge for korrekt utbetaling til seksjonseierne.

Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år):

Hovedprioritet på vedlikehold av tak og takvinduer

Innhentet anbud fra 4 ulike entreprenører på takreovering for å skaffe en behovs- og kostnadsoversikt

Overflateoppusset trappeoppgang i påvente av grundigere oppussing en gang etter takreovering (innhentet 1 nytt anbud her på videre oppussing)

Befaring fra forsikringsselskap vedr fukt i kjeller



Konklusjon at kun økt ventilasjonseffektivitet i kjeller var nødvendig
Ikke større problem annet enn ved ekstreme værforhold som leder til overbelastning på både vannanlegg og naturlig drenering

Dette er likevel noe styret anser som viktig å overvåke nøye fremover

Innhentet tilbud på ventilasjonsanlegg kjeller for å forebygge fremtidig skade ved større grad av ekstremvær

Innhentet ett tilbud på fasadeoppussing - heller ikke et akutt behov, men kan potensielt være besparende å fikse når man først tar taket

Hvis noen ønsker innsyn i tilbudene styret mottar for disse arbeidene kan de be styret om å få det oversendt.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet, og er kun ment som estimater for løpende utgifter. Disse tar derfor utgangspunkt i hvordan kostnadslandskapet i samfunnet endrer seg med tiden.

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.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Bjerregaardsg. 11.

Lån

Borettslaget Bjerregaardsg. 11 har lån i OBOS Boligkreditt AS.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på en 60% økning av felleskostnadene fra 1.1.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET BJERREGAARDSGATE 11

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET BJERREGAARDSGATE 11.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Jarle Hauvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 0W6PO-OMT0N-F4T0X-ZB0E3-GPCJ8-14QGC



PENNEO

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

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

Haukvik, Ole Jarle

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-06-18 13:50:47 UTC



Penneo Dokumentnr: 0166PO-OMT0N-F4T0X-ZB0E3-GPC18-14QCC

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



**BORETTSLAGET BJERREGAARDSGATE 11
ORG.NR. 946 750 565, KUNDENR. 3800**

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.	157 050	150 404	157 050	34 261
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-74 675	61 522	0	169 592
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-48 114	-54 876	0	-51 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-122 789	6 646	0	118 592
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	34 261	157 050	157 050	152 853

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	60 180	176 641
Kortsiktig gjeld	-25 919	-19 591
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	34 261	157 050



**BORETTSLAGET BJERREGAARDSGATE 11
ORG.NR. 946 750 565, KUNDENR. 3800**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	305 204	303 504	0	466 392
Andre inntekter	3	9 395	2 000	0	25 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		314 599	305 504	0	491 392
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 538	0	0	-1 300
Styrehonorar	5	-9 000	-9 000	0	-9 000
Revisjonshonorar	6	-7 133	-6 349	0	-7 000
Regnskapsførerhonorar		-22 365	-21 504	0	-24 000
Konsulenthonorar	7	-28 624	-660	0	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-89 187	-11 361	0	-30 000
Forsikringer		-63 751	-57 432	0	-70 000
Kommunale avgifter	9	-98 505	-80 461	0	-107 000
Energi/fyring		-11 036	-11 949	0	-12 000
TV-anlegg/bredbånd		-43 587	-35 923	0	-45 000
Andre driftskostnader	10	-6 624	-3 518	0	-5 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-382 350	-238 156	0	-315 800
DRIFTSRESULTAT		-67 751	67 348	0	175 592
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	520	362	0	0
Finanskostnader	12	-7 444	-6 188	0	-6 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-6 924	-5 826	0	-6 000
ÅRSRESULTAT		-74 675	61 522	0	169 592
Overføringer:					
Udekket tap		-74 675	0		
Reduksjon udekket tap		0	61 522		



**BORETTSLAGET BJERREGAARDSGATE 11
ORG.NR. 946 750 565, KUNDENR. 3800**

BALANSE

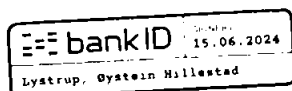
	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	308 925	308 925
Tomt		54 500	54 500
SUM ANLEGGSMIDLER		363 425	363 425
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		735	0
Forskuddsbetalte kostnader		11 489	10 171
Driftskonto OBOS-banken		47 956	166 470
SUM OMLØPSMIDLER		60 180	176 641
SUM EIENDELER		423 605	540 066
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 9 * 1 000		9 000	9 000
Udekket tap	14	-175 017	-100 342
SUM EGENKAPITAL		-166 017	-91 342
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	104 195	152 309
Borettsinnskudd	16	259 508	259 508
Annen langsiktig gjeld	17	200 000	200 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		563 703	611 817
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 616	7 944
Leverandørgjeld		3 666	2 609
Påløpte renter		573	38
Påløpte avdrag		4 064	0
Annen kortsiktig gjeld		0	9 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		25 919	19 591
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		423 605	540 066
Pantstillelse	18	729 508	729 508
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2024

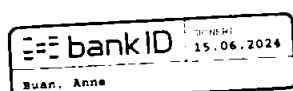


Styret i Borettslaget Bjerregaardsgate 11

Øystein Hillestad Lystrup



Anne Buan



Rebecca S. Hoftvedt



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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	262 863
Parkeringsleie	72 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	334 863

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-16 359
Parkering	-13 300
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	305 204

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Festeavgift 2022/2023	9 395
SUM ANDRE INNETEKTER	9 395

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

Arbeidsgiveravgift	-2 538
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 538

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 2022/2023, og er på kr 9 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 133.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-4 125
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 050
Rak Arkitektur AS	-18 449
SUM KONSULENTHONORAR	-28 624

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-76 977
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 138
Kostnader dugnader	-1 072
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-89 187

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-6 709
Vann- og avløpsavgift	-58 694
Feieavgift	-1 020
Renovasjonsavgift	-32 083
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-98 505

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-4 342
Andre kontorkostnader	-53
Bank- og kortgebyr	-2 229
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-6 624

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	204
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	316
SUM FINANSINNTEKTER	520

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-7 397
Renter på leverandørgjeld	-47
SUM FINANSKOSTNADER	-7 444

NOTE: 13**BYGNINGER**

Opprinnelig saldo	308 925
SUM BYGNINGER	308 925

Tomten er kjøpt.

Gnr.218/bnr.53

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

NOTE: 14**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: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2015	-463 398
Nedbetalt tidligere	311 089
Nedbetalt i år	48 114
	-104 195

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-104 195
------------------------------------	-----------------

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Ny andel 2017	-26 508
Opprinnelig 5 leiligheter	-143 000
Opprinnelig 3 leiligheter	-90 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-259 508

**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum, Tomt	-200 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-200 000

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	259 508
Pantelån	104 195
Påløpte avdrag	4 064
TOTALT	367 767

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

Bygninger	308 925
Tomt	54 500
TOTALT	363 425



Resultatanalyse 2023 Borettslaget Bjerregaardsgate 11

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	305 204	0	-305 204	100 %
Andre inntekter	9 395	0	-9 395	100 %
Sum driftsinntekter	314 599	0	-314 599	100 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-2 538	0	2 538	100 %
Styrehonorar	-9 000	0	9 000	100 %
Revisjonshonorar	-7 133	0	7 133	100 %
Regnskapsførerhonorar	-22 365	0	22 365	100 %
Konsulenthonorar	-28 624	0	28 624	100 %
Drift og vedlikehold	-89 187	0	89 187	100 %
Forsikringer	-63 751	0	63 751	100 %
Kommunale avgifter	-98 505	0	98 505	100 %
Energi/fyring	-11 036	0	11 036	100 %
TV-anlegg/bredbånd	-43 587	0	43 587	100 %
Andre driftskostnader	-6 624	0	6 624	100 %
Sum driftskostnader	-382 350	0	382 350	100 %
Driftsresultat	-67 751	0	67 751	100 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	520	0	-520	100 %
Finanskostnader	-7 444	0	7 444	100 %
Res. finansinnt./-kostnader	-6 924	0	6 924	100 %
Arsresultat	-74 675	0	74 675	100 %

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjente årsregnskapet for 2023.



INNKOMNE FORSLAG

Forslag 1

Forslag om snarest mulig å få utført en tilstandsvurdering av eiendommen samt, med bakgrunn i denne utarbeide en vedlikeholdsplan med kostnadsoverslag. Under dette forslaget skal det også fremgå at denne vurderingen også gjøres spesifikt med tanke på hvilke arbeider som bør prioriteres før byggeprosessen i forgården starter, og innhenting av anbud for disse.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen instruerer styret om snarest mulig å få utført en tilstandsvurdering av eiendommen samt, med bakgrunn i denne, utarbeidet en vedlikeholdsplan med kostnadsoverslag.

Videre pålegger generalforsamlingen styret, i samråd med alle andelseiere, å foreta en prioritering av hvilke arbeider i gården som kan og bør gjøres før byggearbeidene i forgården starter, og innhente anbud for disse.

Forslag 2

Det har blitt betalt godtgjørelse til styret de foregående år. Det foreslås også denne gang en godtgjørelse for å kompensere for styrets tidsbruk og ansvar. Foreslåtte styrehonorarer er like som i fjor.

Forslag til vedtak (krever ordinært flertall):

Det betales vederlag til styret på kr. 5 000,- for styreleder og kr. 2 000,- til hvert av de øvrige styremedlemmene for perioden 2023-2024.

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Øystein Hillestad Lystrup
Styremedlem	Anne Buan
Styremedlem	Rebecca Sjøstad Hoftvedt
Varamedlem	Nils Aspeli
Varamedlem	Kjell Tomter

Av de sittende styremedlemmene går Anne Buan ut av styret grunnet flytting. Kjell Tomter stiller til valg for å fylle denne posisjonen i styret. Hvis generalforsamlingen innstiller Kjell Tomter i styret, må vi ha et nytt varamedlem som kan ta hans plass.