



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 616 858
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BENTERUDJORDET BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
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: 01.04.2025

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, 27.04.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 948616858

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		7 943 412	7 353 096
Sum inntekter		7 943 412	7 353 096
Kostnader			
Lønnskostnad		541 635	502 536
Annen driftskostnad		10 656 246	4 986 511
Sum kostnader		11 197 881	5 489 047
Driftsresultat		-3 254 469	1 864 049
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		94 931	81 640
Sum finansinntekter		94 931	81 640
Annen finanskostnad		516 681	452 582
Sum finanskostnader		516 681	452 582
Netto finans		-421 750	-370 942
Resultat før skattekostnad		-3 676 219	1 493 107
Årsresultat		-3 676 219	1 493 107
Totalresultat		-3 676 219	1 493 107
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 676 219	1 493 107
Sum overføringer og disponeringer		-3 676 219	1 493 107



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		29 495 543	29 495 543
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		547 150	547 150
Sum varige driftsmidler		30 042 694	30 042 694
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		211 802	180 052
Sum finansielle anleggsmidler		211 802	180 052
Sum anleggsmidler		30 254 495	30 222 745
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		244 964	248 096
Sum fordringer		244 964	248 096
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 993 162	4 206 457
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 993 162	4 206 457
Sum omløpsmidler		2 238 127	4 454 553
SUM EIENDELER		32 492 622	34 677 298



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		11 700	11 700
Sum innskutt egenkapital		11 700	11 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		12 876 043	16 552 262
Sum opptjent egenkapital		12 876 043	16 552 262
Sum egenkapital		12 887 743	16 563 962
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 934 072	8 287 330
Øvrig langsiktig gjeld		9 631 842	9 606 910
Sum annen langsiktig gjeld		19 565 914	17 894 240
Sum langsiktig gjeld		19 565 914	17 894 240
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 143	123 478
Leverandørgjeld		21 240	82 629
Skyldige offentlige avgifter		14 582	12 990
Sum kortsiktig gjeld		38 965	219 097
Sum gjeld		19 604 878	18 113 336
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 492 622	34 677 298



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 368478

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 616 858
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BENTERUDJORDET BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
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: 01.04.2025

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, 26.04.2025



Organisasjonsnr: 948 616 858
BENTERUDJORDET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 943 412	7 353 096
Sum inntekter		7 943 412	7 353 096
Kostnader			
Lønnskostnad		541 635	502 536
Annen driftskostnad		10 656 246	4 986 511
Sum kostnader		11 197 881	5 489 047
Driftsresultat		-3 254 469	1 864 049
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		94 931	81 640
Sum finansinntekter		94 931	81 640
Annen finanskostnad		516 681	452 582
Sum finanskostnader		516 681	452 582
Netto finans		-421 750	-370 942
Resultat før skattekostnad		-3 676 219	1 493 107
Årsresultat		-3 676 219	1 493 107
Totalresultat		-3 676 219	1 493 107
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 676 219	1 493 107
Sum overføringer og disponeringer		-3 676 219	1 493 107



Organisasjonsnr: 948 616 858
BENTERUDJORDET BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		29 495 543	29 495 543
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		547 150	547 150
Sum varige driftsmidler		30 042 694	30 042 694
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		211 802	180 052
Sum finansielle anleggsmidler		211 802	180 052
Sum anleggsmidler		30 254 495	30 222 745
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		244 964	248 096
Sum fordringer		244 964	248 096
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 993 162	4 206 457
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 993 162	4 206 457
Sum omløpsmidler		2 238 127	4 454 553
SUM EIENDELER		32 492 622	34 677 298
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		11 700	11 700



Sum innskutt egenkapital	11 700	11 700
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	12 876 043	16 552 262
Sum opptjent egenkapital	12 876 043	16 552 262
Sum egenkapital	12 887 743	16 563 962
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 934 072	8 287 330
Øvrig langsiktig gjeld	9 631 842	9 606 910
Sum annen langsiktig gjeld	19 565 914	17 894 240
Sum langsiktig gjeld	19 565 914	17 894 240
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 143	123 478
Leverandørgjeld	21 240	82 629
Skyldige offentlige avgifter	14 582	12 990
Sum kortsiktig gjeld	38 965	219 097
Sum gjeld	19 604 878	18 113 336
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	32 492 622	34 677 298



Organisasjonsnr: 948 616 858
BENTERUDJORDET 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 2025

Innkalling

S.nr. 485

BENTERUDJORDET BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i BENTERUDJORDET BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

1. april 2025 kl. 18:00, Løken grendehus, Snøkløkkeveien 2..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

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

Forslag til vedtak

Per Christian Larsen 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

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg

- 1. 0485 Benterudjordet Borettslag.pdf
- 2. 0485 Årsregnskap 2024.pdf
- 3. Budsjett 2025 oppdatert77.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr kr 464 182

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 464 182



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Per Christian Larsen

Valgkomiteens innstilling er å fortsette med Per Christian Larsen som innleid ekstern styreleder. Per Christian Larsen sitt honorar, dersom Generalforsamlingen velger han er som følger: Honorar vil for kommende periode være kr 148.916,- som blir kr 12.410,- pr. måned i tidsrommet han sitter som styreleder. Dette dekkes av godtgjørelse til styret og kommer ikke i tillegg til styrehonorar. I tillegg vil det i perioden bli fakturert kr 3500,- pluss mva for tele, programvarelisenser og andre it-kostnader.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Thomas Frøseth
- Viggo Andreassen

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- 1 Omar Tor Arnason
- 2 Trine Elisabeth Stolt Amundsen
- 3 Morten Stephanson
- 4 ?

Vedlegg

1. 0485 Valgkomiteens innstilling 2025v2.pdf

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Viggo Andreassen



Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Toralf Bakketun

Sak 9

Valg av valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- 1 ?
- 2 ?
- 3 ?



Styrets årsrapport

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret:

- Leder: Per Christian Larsen, Otto Ruges Vei 86 A
- Nestleder: Viggo Andreassen, Finstadlia 121
- Styremedlem: Toralf Bakketun, Finstadlia 131
- Styremedlem: Frode Grønning (fram til november 2024), Finstadlia 17
- Styremedlem: Christian Staff, Finstadlia 152
- Varamedlem (møtende): Omar Thor Arnason, Finstadlia 108
- Varamedlem: Tor-Inge Hjelmseth, Finstadlia 129
- Varamedlem: Espen Olsen, Finstadlia 167
- Varamedlem: Morten Stephanson, Finstadlia 173

Delegert til generalforsamlingen i OBOS:

- Delegert: Viggo Andreassen, Finstadlia 121
- Varadelegert: Toralf Bakketun, Finstadlia 131

Valgkomité:

- Terje Holkestad, Finstadlia 147
- Tomm Sverre W. Johannessen, Finstadlia 101
- Kiinee M. Skorgen Sommarsted, Finstadlia 125

Kontaktinformasjon

E-post: benterudjordet@styrerommet.no

Vibbo: Informasjon om borettslaget og ditt boforhold finnes på Vibbo.no.

Generelle opplysninger om Benterudjordet Borettslag

Borettslaget består av 117 andelsleiligheter fordelt på 13 husrekker. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 948616858, og ligger i Lørenskog kommune. Gårds- og bruksnummer: 98-1, 71, 72 og 84

Første innflytting var i 1978. Tomtearealet er på 51 155 m². Bruksnummer 71 og 72 ble kjøpt i 1978, mens bruksnummer 1 og 84 ble vederlagsfritt overdratt fra OBOS i 2012.

Borettslaget er et samvirkeforetak med formål å gi andelseiere bruksrett til egen bolig samt drive tilknyttet virksomhet. Borettslaget har ingen ansatte.

Forretningsførsel utføres av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Kommentarer til årsregnskapet for 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets økonomi og drift. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn.

- Resultat: Underskudd på kr. 3 676 219, føres mot egenkapital. Underskuddet balanseres med låneopptak på kr. 2 500 000 og bruk av oppsparte midler i bank.



- Disponible midler: Per 1.1.2025 utgjør disponible midler kr. 2 199 162. Styret understreker viktigheten av å holde disse positive for å sikre stabil drift.

Kommentarer til budsjett for 2025

Budsjettet for 2025 legges fram til orientering. Styret har måttet fastsette felleskostnadene før alle utgifter var kjent. De største utgiftene er renter og kommunale avgifter.

- Kommunale avgifter: Basert på regjeringens plan om å redusere mva fra 25% til 15% fra 1.5.2025, vil avgiftene reduseres med ca. 4,9%. Da budsjettet ble satt opp, forventet vi imidlertid en økning på ca. 18%.

- Energikostnader: Forventes å ligge på omtrent samme nivå som i 2024.

- Forsikring: Premie øker med ca. 16% grunnet indeksjustering og skadehistorikk. Styret har innhentet nye tilbud, men vilkårene må være tilsvarende dagens.

- Lån: Per 1.1.2025 har borettslaget lån på kr. 9 934 072. Renteanslaget er uendret for 2025.

- Felleskostnader: For å dekke økte kostnader og sikre god drift er det lagt inn en økning på 10% fra 01.01.2025.

Styrets arbeid i perioden

Styret har avholdt ni styremøter og behandlet over 50 saker i perioden. Hovedfokus har vært:

1. Veivedlikehold og asfaltering: Større prosjekt gjennomført med låneopptak på kr. 2,5 millioner.
2. HMS og brannsikkerhet: Kontroll av røykvarslere og slukkeutstyr, samt oppdaterte HMS-rutiner.
3. Byggesaker og vedlikehold: Behandling av søknader og vedlikehold av bygningsmasse.
4. Avfallshåndtering: Planlegging av utvidet kapasitet for å møte nye krav.
5. Økonomi og informasjon: Kontinuerlig vurdering av felleskostnader og beboerinfo.
6. Svindelsaken: Lagmannsretten dømte i vår favør, men innkreving er utfordrende.
7. Forsikringssaker og avtaleoppfølging: Reforhandling av avtaler for internett, brøyting og grøntvedlikehold.

Avslutning og veien videre

Styret takker beboerne for godt samarbeid, særlig ved dugnader og byggeprosesser. Prioriteringer framover:

- Oppfylle nye krav til renovasjon.
- Videreføre systematisk HMS- og brannarbeid.
- Følge opp vedlikehold og byggesaker.
- Sikre sunn økonomi i møte med rente- og avgiftsutvikling.

Styret ser fram til fortsatt god dialog og videreutvikling av Benterudjordet Borettslag i 2025.

Med vennlig hilsen,

Styret i Benterudjordet Borettslag



Til generalforsamlingen i Benterudjordet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Benterudjordet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 regnskapsfører selskap 948616858 Benterudjordet Borettslag.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, 4. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



BENTERUDJORDET BORETTSLAG ORG.NR. 948 616 858, KUNDENR. 485

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.		4 235 457	3 564 672
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-3 676 219	1 493 107
Tillegg for nye langsiktige lån	15	2 500 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-853 258	-959 674
Innsk. øremerk. bankkto		-6 818	-3 814
Reduksjon langsiktig fordring		0	141 165
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-2 036 295	670 784
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 199 162	4 235 456
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 238 127	4 454 553
Kortsiktig gjeld		-38 965	-219 097
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 199 162	4 235 456



BENTERUDJORDET BORETTSLAG ORG.NR. 948 616 858, KUNDENR. 485

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 943 412	7 353 096	7 938 000	8 715 000
SUM DRIFTSINNEKTER		7 943 412	7 353 096	7 938 000	8 715 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-66 078	-64 536	-64 500	-65 620
Styrehonorar	4	-464 182	-438 000	-540 375	-468 486
Revisjonshonorar	5	-23 000	-10 625	-10 600	-12 000
Andre honorarer		-11 375	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-150 705	-143 120	-151 700	-156 732
Konsulenthonorar	6	-301 515	-570 687	-500 000	-50 000
Kontingenter		-23 400	-23 400	-23 400	-23 400
Drift og vedlikehold	7	-5 716 155	-373 130	-1 000 000	-1 701 020
Forsikringer		-712 478	-601 670	-689 000	-827 386
Kommunale avgifter	8	-2 779 800	-2 252 152	-2 815 000	-2 861 343
Energi/fyring		-3 188	-3 451	-2 000	-2 798
TV-anlegg/bredbånd		-582 885	-602 601	-582 000	-598 032
Andre driftskostnader	9	-363 121	-405 675	-233 200	-371 850
SUM DRIFTSKOSTNADER		-11 197 881	-5 489 047	-6 611 775	-7 138 667
DRIFTSRESULTAT		-3 254 469	1 864 049	1 326 225	1 576 561
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	94 931	81 640	30 000	0
Finanskostnader	11	-516 681	-452 582	-728 000	-413 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-421 750	-370 942	-698 000	-413 000
ÅRSRESULTAT		-3 676 219	1 493 107	628 225	1 163 561
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 493 107		
Fra opptjent egenkapital		-3 676 219	0		



BENTERUDJORDET BORETTSLAG ORG.NR. 948 616 858, KUNDENR. 485

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	28 645 543	28 645 543
Tomt		850 000	850 000
Andre varige driftsmidler	13	547 151	547 151
Miljøbankkonto, øremerket		211 802	180 052
SUM ANLEGGSMIDLER		30 254 495	30 222 745
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	14	244 964	248 096
Driftskonto OBOS-banken		884 378	1 621 031
Skattetrekkskonto OBOS-banken		11 216	9 782
Sparekonto OBOS-banken		1 080 949	2 566 589
Innestående i andre banker		16 619	9 055
SUM OMLØPSMIDLER		2 238 127	4 454 553
SUM EIENDELER		32 492 622	34 677 298
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 117 * 100		11 700	11 700
Opptjent egenkapital		12 876 043	16 552 262
SUM EGENKAPITAL		12 887 743	16 563 962
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	9 934 072	8 287 330
Borettsinnskudd	16	9 431 300	9 431 300
Avsetning bomiljøtiltak	17	200 542	175 610
SUM LANGSIKTIG GJELD		19 565 914	17 894 240
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		21 240	82 629
Skyldige offentlige avgifter	18	14 582	12 990
Påløpte renter		3 143	43 621
Påløpte avdrag		0	79 857
SUM KORTSIKTIG GJELD		38 965	219 097
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 492 622	34 677 298
Pantstillelse	19	24 931 300	24 931 300
Garantiansvar		0	0



Lørenskog, 03.03.2025
Styret i Benterudjordet Borettslag

Per Christian Larsen

Toralf Bakketun

Christian Staff

Viggo Andreassen

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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	7 705 536
Leietillegg for påbygg	184 476
Feieravgift	53 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 943 412

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-66 078
SUM PERSONALKOSTNADER	-66 078

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

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 464 182.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 23 000.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-241 014
Tilleggstjenester, OBOS	-1 819
OBOS Prosjekt AS	-58 682
SUM KONSULENTHONORAR	-301 515

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-759 613
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-177 539
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-4 668 975
Drift/vedlikehold brannsikring	-85 434
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 500
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-1 095
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 716 155

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vannavgift	-1 010 648
Avløpsavgift	-1 110 594
Feieavgift	-42 861
Renovasjonsavgift	-615 698
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 779 800

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23 909
Snørydding	-242 775
Gressklipping	-70 813
Andre fremmede tjenester	-2 650
Trykksaker	-4 225
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-4 633
Bank- og kortgebyr	-3 429
Velferdskostnader	-8 688
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-363 121

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 165
Renter av sparekonto i OBOS-banken	87 766
SUM FINANSINNTEKTER	94 931

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-160 296
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-312 443
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 879
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-42 063
SUM FINANSKOSTNADER	-516 681

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1980	28 595 943
Kostpris/Bokf.verdi 1980	49 600
SUM BYGNINGER	28 645 543

2012.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold. Gjelder også note 13.

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Motorsykelgarasje (ikke avskrevet)		
Tilgang 1987	15 480	15 480
Parkeringsanlegg 2 (ikke avskrevet)		
Tilgang 1988	222 003	222 003
Parkeringsanlegg (ikke avskrevet)		
Tilgang 1983	309 668	309 668
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		547 151

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Forskuddsbetalte kostnader	149 508
Forskuttet styrelederhonorar	95 456
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	244 964

**NOTE: 15****PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2017

-3 834 916

Nedbetalt tidligere

1 106 864

Nedbetalt i år

150 867

-2 577 185

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2017

-9 264 244

Nedbetalt tidligere

3 811 454

Nedbetalt i år

569 323

-4 883 467

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2017

-1 637 683

Nedbetalt tidligere

1 531 195

Nedbetalt i år

106 488

0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2024

-2 500 000

Nedbetalt i år

26 580

-2 473 420

-2 473 420

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN**-9 934 072****NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1980

-9 431 300

SUM BORETTSINNSKUDD**-9 431 300****NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

-200 542

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-200 542****NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-11 216

Skyldig arbeidsgiveravgift

-3 366

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**-14 582**



NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 431 300
Pantelån	9 934 072
TOTALT	19 365 372

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

Bygninger	28 645 543
Tomt	850 000
TOTALT	29 495 543



	Januar	Februar	Mars	April	Mai	Juni	Juli	August	Sept.	Oktober	Nov.	Des.	Sum
Husleie	726 269	726 269	726 269	726 269	726 269	726 269	726 269	726 269	726 269	726 269	726 269	726 269	8 715 228
Andre inntekter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sum inntekter	726 269	726 269	726 269	726 269	726 269	726 269	726 269	726 269	726 269	726 269	726 269	726 269	8 715 228
Utgifter													
Personalkostn.	1 682	1 682	1 682	1 738	46 677	1 737	1 737	1 737	1 737	1 737	1 737	1 737	65 620
Styreonorar	11 932	11 932	11 932	12 410	333 410	12 410	12 410	12 410	12 410	12 410	12 410	12 410	468 486
Revisjonshon.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12 000	12 000
F.føreronorar	39 183			39 183			39 183			39 183			156 732
Konsulentnon.	0	0	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	50 000
Kontingenter	23 400	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23 400
Drift og vedlikeh.	1 020	0	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	800 000	100 000	100 000	100 000	1 701 020
Forsikringer	200 889	200 889	200 889	200 889	0	200 889	200 889	0	200 889	23 830	23 830		827 386
Kommunale avg.	0	1 431 772				0	0	1 431 772					2 863 544
Elektrisk energi	249	239	240	220	220	220	220	220	220	250	250	250	2 798
Kabel TV	149 508	149 508	0	0	149 508	0	149 508	0	149 508	0	0	0	598 032
Andre driftskost.	246	243	500	130 500	5 500	500	500	74 860	500	500	500	155 500	369 849
Sum utbetaling.	428 109	163 604	1 551 126	489 940	490 807	269 375	359 939	194 227	2 401 147	359 969	143 727	286 897	7 138 867
Resultat før fin.	298 160	562 665	-824 857	236 329	235 462	456 894	366 330	532 042	-1 674 878	366 300	582 542	439 372	1 576 361
Finansinntekter	0					0	0	0		0		50 000	50 000
Renter/avdrag	121 332	118 003	119 566	119 566	119 566	119 566	119 566	119 566	119 566	119 566	119 566	119 566	1 434 995
Sum finansposter	-121 332	-118 003	-119 566	-119 566	-119 566	-119 566	-119 566	-119 566	-119 566	-119 566	-119 566	-69 566	-1 384 995
Over/undersk.	176 828	444 662	-944 423	116 763	115 896	337 328	246 764	412 476	-1 794 444	246 734	462 976	369 806	191 366
2 199 162	2 375 990	2 820 652	1 876 229	1 992 992	2 108 888	2 446 216	2 692 980	3 105 456	1 311 012	1 557 746	2 020 722	2 390 528	2 390 528



Benterudjordet borettslag – Valgkomiteens innstilling 2025

Valgkomiteen har bestått av Terje Holkestad, Kiinee Sommarsted og Tomm Johannessen. Representanter fra komiteen har deltatt på et styremøte i borettslaget der vi blant annet har fått informasjon om hvordan dynamikken i dagens styre fungerer. Vi har også snakket med hvert enkelt styremedlem hver for seg. Vi har utarbeidet informasjonsskriv som er delt på borettslagets informasjonskanal Vibbo, i tillegg til at papirutgave er delt ut i postkasser. I informasjonsskrivet har vi forsøkt å engasjere beboere til å melde sin interesse til roller i styret.

Valgkomitten har med bakgrunn i sitt arbeid følgende forslag og anbefaling til sammensetning av styret for 2025:

	Rolle	Navn	Adresse
A	Leder (velges for 1 år)	Per Christian Larsen*	Otto Ruges vei 86 A
B	Styremedlem som ikke er på valg (1 år igjen)	Toralf Bakketun	F 131
		Christian Staff	F 152
C	Styremedlem for 2 år	Thomas Frøseth	F 35
		Viggo Andreassen	F 121
D	1. varamedlem (1 år)	1.Omar Tor Arnason	F 108
	2. varamedlem (1 år)	2.Trine Elisabeth Stolt Amundsen	F 51
	3. varamedlem (1 år)	3.Morten Stephanson	F 173
	4. varamedlem (1 år)	Valgkomiteen foreslår at denne enten velges på generalforsamlingen, eller ikke besettes.	
E	Delegert til OBOS generalforsamling	Viggo Andreassen	F 121
	Vara delegert til OBOS generalforsamling	Toralf Bakketun	F 131
F	Valgkomité	Under avklaring	

* Det har ikke lyktes valgkomiteen og finne kandidater i borettslaget til rollen som leder. Vår innstilling er derfor å fortsette med Per Christian Larsen som innleid ekstern styreleder. Per Christian Larsen sitt honorar, dersom Generalforsamlingen velger han er som følger: Honorar vil for kommende periode være kr 148.916,- som blir kr 12.410,- pr. måned i tidsrommet han sitter som styreleder. Dette dekkes av godtgjørelse til styret og kommer ikke i tillegg til styrehonorar. I tillegg vil det i perioden bli fakturert kr 3500,- pluss mva for tele, programvarelisenser og andre it-kostnader.

Valgkomiteen for Benterudjordet borettslag 05.03.25

Terje Holkestad

Kiinee Sommarsted

Tomm Johannessen



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 1.04.25

Selskapsnummer: 485 Selskapsnavn: BENTERUDJORDET BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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