



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 773 331  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BOGERUD VARMESENTRAL AS  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Kristine Finnanger  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 17.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 749 449	7 824 862
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 749 449</b>	<b>7 824 862</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		198 180	259 806
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		267 691	297 433
Annen driftskostnad		4 042 623	6 444 054
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 508 494</b>	<b>7 001 293</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 240 955</b>	<b>823 569</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		14 114	15 886
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 114</b>	<b>15 886</b>
Annen finanskostnad		409 432	518 601
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>409 432</b>	<b>518 601</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-395 318</b>	<b>-502 715</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 845 637</b>	<b>320 854</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 845 637</b>	<b>320 854</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 845 637</b>	<b>320 854</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 845 638	320 854
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 845 638</b>	<b>320 854</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		57 795	57 795
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 409 209	2 676 900
Sum varige driftsmidler		2 467 004	2 734 695
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 467 004	2 734 695
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		40 050	164 786
Andre fordringer		325 523	367 557
Sum fordringer		365 573	532 343
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 243 260	2 639 142
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 243 260	2 639 142
Sum omløpsmidler		4 608 833	3 171 485
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 075 837</b>	<b>5 906 180</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		11 482 899	13 328 536
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-11 482 899</b>	<b>-13 328 536</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-11 382 899</b>	<b>-13 228 536</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 590 769	17 474 369
Øvrig langsiktig gjeld		57 794	57 794
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>16 648 563</b>	<b>17 532 163</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>16 648 563</b>	<b>17 532 163</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 858	3 016
Leverandørgjeld		1 041 204	1 518 128
Skyldige offentlige avgifter		36 027	
Annen kortsiktig gjeld		731 083	81 409
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 810 172</b>	<b>1 602 553</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>18 458 735</b>	<b>19 134 716</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 075 836</b>	<b>5 906 180</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 674262

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 773 331  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BOGERUD VARMESENTRAL AS  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### 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: Kristine Finnanger  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2021

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 06.09.2021

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 921 773 331  
BOGERUD VARMESENTRAL AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 749 449	7 824 862
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 749 449</b>	<b>7 824 862</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		198 180	259 806
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		267 691	297 433
Annen driftskostnad		4 042 623	6 444 054
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 508 494</b>	<b>7 001 293</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 240 955</b>	<b>823 569</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		14 114	15 886
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 114</b>	<b>15 886</b>
Annen finanskostnad		409 432	518 601
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>409 432</b>	<b>518 601</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-395 318</b>	<b>-502 715</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 845 637</b>	<b>320 854</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 845 637</b>	<b>320 854</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 845 637</b>	<b>320 854</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 845 638	320 854
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 845 638</b>	<b>320 854</b>



Organisasjonsnr: 921 773 331  
BOGERUD VARMESENTRAL AS

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		57 795	57 795
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 409 209	2 676 900
Sum varige driftsmidler		2 467 004	2 734 695
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 467 004	2 734 695
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		40 050	164 786
Andre fordringer		325 523	367 557
Sum fordringer		365 573	532 343
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 243 260	2 639 142
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 243 260	2 639 142
Sum omløpsmidler		4 608 833	3 171 485
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 075 837</b>	<b>5 906 180</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		100 000	100 000



Annen innskutt egenkapital	0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	11 482 899	13 328 536
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-11 482 899</b>	<b>-13 328 536</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-11 382 899</b>	<b>-13 228 536</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	16 590 769	17 474 369
Øvrig langsiktig gjeld	57 794	57 794
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>16 648 563</b>	<b>17 532 163</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>16 648 563</b>	<b>17 532 163</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 858	3 016
Leverandørgjeld	1 041 204	1 518 128
Skyldige offentlige avgifter	36 027	
Annen kortsiktig gjeld	731 083	81 409
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 810 172</b>	<b>1 602 553</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>18 458 735</b>	<b>19 134 716</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>7 075 836</b>	<b>5 906 180</b>



Organisasjonsnr: 921 773 331  
BOGERUD VARMESENTRAL AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

5

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

## Note

6

### Ytelser til andre ledende personer

## Note

7

### Ytelser til revisjon



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:  
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Bogerud Varmesentral A/S  
avholdes mandag 31. mai 2021 kl. 17.00.

Elektronisk møteplattform (nærmere informasjon om oppkopling blir gitt).

---

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 eier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT FOR 2020

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 4 styremedlemmer for 1 år
- B) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 15. februar 2021  
Styret i Bogerud Varmesentral A/S

Odin Thune /s/

Ragnhild Heyerdahl-Simonsen /s/  
Rune Skarbom /s/

Roy Høgåsen /s/

---

Samtlige styremedlemmer i borettslagene innkalles til generalforsamlingen, men kun en har fullmakt til å binde den enkelte aksjonær

Protokoll fra ordinær generalforsamling kan du få ved å henvende deg til  
OBOS Eiendomsforvaltning AS



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har selskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Odin Thune	Martin Linges Vei 31
Nestleder	Ragnhild Heyerdahl-Simonsen	Kjersundveien 123
Styremedlem	Roy Høgåsen	Åsfaret 14
Styremedlem	Rune Skarbom	Paal Bergs Vei 14
Varamedlem	Per Inge Østmoen	Stallerudveien 95
Varamedlem	Reyfi Erdem	Martin Linges Vei 39
Varamedlem	Henning Nilsen	Martin Linges Vei 18
Varamedlem	Jan Morten Sandberg	Paal Bergs Vei 1

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Selskapet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

### Generelle opplysninger om Bogerud Varmesentral A/S

Bogerud Varmesentral A/S er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921773331, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune.

Bogerud Varmesentral A/S har til formål å levere varme fra egen varmesentral til gunstig markedspris til installasjoner som er eller blir fysisk tilkoblet selskapets varmesentral på Bogerud. I tillegg kan selskapet levere annen virksomhet som har en naturlig tilknytning til hovedformålet.

Selskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Selskapet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Bogerud Varmesentral A/S har ingen ansatte.

### Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS. Selskapets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

### Styrets arbeid

Styret i Bogerud Varmesentral har siden forrige generalforsamling avholdt 3 styremøter og behandlet 13 saker. Reduksjonen i antall møter skyldes i hovedsak styrets felles beslutning om å kun kalle inn til møter for å behandle større saker i korona-tider der fysiske møter ikke var å anbefale. Styret hadde for 2020 planlagt å delta på en teknisk gjennomgang av Bogerud Varmesentral, denne blir utsatt til smittesituasjonen tilsier at dette er gjennomførbart.



Konsulentfirmaet Siv.Ing. Haga og Haugseth har via USBL Prosjekt bistått med drift av Bogerud Varmesentral i løpende saker.

Det har vært et regnskapsår der inntekter og kostnader har vært lavere enn budsjettert. Veolia har overtatt drift og vaktjeneste fra Energico og vi oppfatter dette som en svært vellykket overgang. Lave strømpriser har ført til lavere energikostnader og en betydelig besparelse for Bogerud Varmesentral.

Innbetalingene fra hvert borettslag blir fortsatt avregnet basert på faktisk forbruk av energi i det enkelte borettslag foregående år.

Bogerud Varmesentral investerte i 2017 ca 13 millioner til oppgradering av nærvarmenettet. Beløpet ble kostnadsført og medførte betydelig underskudd i 2017. Investeringen fremkommer derfor ikke av balansen. De reelle eiendelene til Bogerud Varmesentral er betydelig høyere enn det som fremgår av balansen.

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om selskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Selskapet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 6 749 449.

Dette er kr 1 277 551 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak tilbakeføring av overskudd for 2020 med totalt kr 567 550 samt at felleskostnadene ble satt ned med 15 % fra 1. august 2020 grunnet lave strømpriser.

Andre inntekter på kr 908 303 består i hovedsak av utfaktureringer til Rustadgrenda og Rustaterrassen samt Funksjonell Eiendom for varme i 2020, samt leieinntekt for basestasjon og parkeringsleie. Inntekten ligger lavere enn budsjettert fordi strømprisene har vært lave.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 4 508 494.

Dette er kr 2 392 506 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak innsparing under postene 1) Drift og vedlikehold, 2) Energi/fyring og 3) Andre driftskostnader.

Årsaken til avvikene er:

- 1) God avtale med Veolia og et godt år uten store utfordringer  
Varmesentralen vil alltid være utsatt for kostbare hendelser slik som i 2019 da posefiltere brant opp i pipa, eller den gangen vi måtte oppgradere hele PLS'en men det har ikke vært noen større utfordringer i år.
- 2) Hovedsakelig veldig lave strømkostnader som har gjort at vi kan benytte mer strømpoppvarmingsvarme fremfor andre dyrere løsninger vår/sommer/høst.



- 3) Det var budsjettert med kr 150 000 til vakthold. Dette var aktuelt hvis vi skulle beholde Energico. Da de ikke ønsket vaktavtale og uttrykking endte det med at vi avsluttet vårt forhold med Energico. Vakthold inngår i driftsavtalen med Veolia.

## Resultat

Årets resultat på kr 1 845 638 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

## Kommentarer til selskapets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 2 798 660.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

## Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 700 000 til løpende drift.

## Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

## Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er økt med ca 14 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bogerud Varmesentral A/S.

## Lån

Bogerud Varmesentral A/S har ett lån i OBOS-banken.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,05 %. Løpetiden er 20 år.

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

## Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

## Forretningsførerhonorar

Fra 01.01.2021 vil forretningsførerhonoraret utgjøre kr 98 984 ekskl. mva, en økning med ca 2,5 % sammenlignet med 2020.



I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester selskapet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnadene med 17,65 % 1. januar 2021. Beløpsmessig ligger felleskostnadene på samme nivå som de gjorde i tidsrommet januar til og med juli 2020.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Bogerud Varmesentral AS

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Bogerud Varmesentral AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (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 internkontroll 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](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Bogerud Varmesentral AS



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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 med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 25. februar 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	5 841 146	6 373 692	6 827 000	6 830 000
Avgiftspliktige inntekter	2	908 303	1 451 170	1 200 000	1 200 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>6 749 449</b>	<b>7 824 862</b>	<b>8 027 000</b>	<b>8 030 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-18 180	-32 106	-26 000	-26 000
Styrehonorar	4	-180 000	-227 700	-180 000	-180 000
Avskrivninger	14	-267 691	-297 433	-330 000	-300 000
Revisjonshonorar	5	-8 240	-11 525	-11 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-96 568	-94 124	-97 000	-99 000
Konsulenthonorar	6	-713 461	-708 211	-670 000	-670 000
Drift og vedlikehold	7	-861 594	-1 907 389	-1 700 000	-1 700 000
Forsikringer		-75 329	-66 540	-76 000	-86 000
Kommunale avgifter	8	-9 645	-9 328	-11 000	-11 000
Energi/fyring	9	-2 236 240	-3 614 580	-3 600 000	-3 600 000
Andre driftskostnader	10	-41 546	-32 357	-200 000	-67 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 508 494</b>	<b>-7 001 293</b>	<b>-6 901 000</b>	<b>-6 751 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 240 955</b>	<b>823 569</b>	<b>1 126 000</b>	<b>1 279 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	14 114	15 886	10 000	5 000
Finanskostnader	12	-409 432	-518 601	-540 000	-333 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-395 318</b>	<b>-502 715</b>	<b>-530 000</b>	<b>-328 000</b>
Skattekostnader	23	0	0	0	0
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 845 638</b>	<b>320 854</b>	<b>596 000</b>	<b>951 000</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 845 638	320 854		

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	1	1
Tomt		57 794	57 794
Andre varige driftsmidler	14	2 409 209	2 676 900
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2 467 004</b>	<b>2 734 695</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		1 270	1 118
Kundefordringer		40 050	164 786
Forskuddsbetalte kostnader		165 049	196 133
Andre kortsiktige fordringer	15	159 204	170 306
Driftskonto OBOS-banken		1 107 442	2 406 951
Sparekonto OBOS-banken		3 135 819	232 191
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 608 833</b>	<b>3 171 485</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 075 837</b>	<b>5 906 180</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	16	100 000	100 000
Udekket tap	17	-11 482 899	-13 328 536
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-11 382 899</b>	<b>-13 228 536</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	16 590 769	17 474 369
Annen langsiktig gjeld	19	57 794	57 794
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>16 648 563</b>	<b>17 532 163</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	600
Leverandørgjeld		1 041 204	1 518 128
Skyldige offentlige avgifter	20	36 027	0
Påløpte renter		1 858	3 016
Annen kortsiktig gjeld	21	731 083	80 809
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 810 173</b>	<b>1 602 553</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 075 837</b>	<b>5 906 180</b>



10

Bogerud Varmesentral A/S

Pantstillelse	22	0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15. februar 2021  
Styret i Bogerud Varmesentral A/S

Odin Thune /s/

Ragnhild Heyerdahl-Simonsen /s/  
Rune Skarbom /s/

Roy Høgåsen /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**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. 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****DRIFTSINNETEKTER****Fra aksjonærene**

Bekkasinen Borettslag

A konto	957 734	
Tilbakeført til aksjonærene	-85 132	
Avregning strømforbruk 2020	<u>-159 205</u>	713 397

Fagergåsa Borettslag

A konto	1 787 783	
Tilbakeført til aksjonærene	-158 914	
Avregning strømforbruk 2020	<u>53 234</u>	1 682 104

Bogerud Borettslag

A konto	2 170 879	
Tilbakeført til aksjonærene	-192 967	
Avregning strømforbruk 2020	<u>62 849</u>	2 040 762



Stallerudåsen Borettslag		
A konto	1 468 539	
Tilbakeført til aksjonærene	-130 537	
Avregning strømforbruk 2020	<u>43 121</u>	1 381 123

<b>Parkeringsleie</b>	28 800	
Ikke utleide plasser	-5 040	23760
Sum innbetalt fra aksjonærene		<u>5 841 146</u>

**Andre inntekter**

Funksjonell Eiendom AS fakturert varme 2019/2020	35 798	
Rustadgrenda, fakturert varme	394 835	
Rustadterrassen, fakturert varme	406 650	
ICE Comm. Norway. Leie basestasjon	71 021	908 303
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b><u>6 749 449</u></b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift		-25 380
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak		7 200
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>		<b><u>-18 180</u></b>

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 2019/2020, og er på kr 180 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 240.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning		-12 096
Konsulentonorar USBL		-701 365
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>		<b><u>-713 461</u></b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro		-10 322
Drift/vedlikehold fyringsanlegg		-847 466
Drift/vedlikehold brannsikring		-3 806
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>		<b><u>-861 594</u></b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-673
Feieavgift	-1 120
Renovasjonsavgift	-7 852
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-9 645</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-412 183
Olje	-16 500
Strøm oljefyr el.bereder	-1 659 986
Andre fyringskostnader	-147 572
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-2 236 240</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vakthold	-11 053
Andre fremmede tjenester	-16 440
Telefon, annet	-11 880
Bank- og kortgebyr	-2 173
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-41 546</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	993
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 612
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	12
Kundeutbytte fra Gjensidige	9 497
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>14 114</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-408 690
Renter på leverandørgjeld	-742
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-409 432</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Tilgang 1964	756 000
Avskrevet tidligere år	-755 999
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>1</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.163/bnr.79

Teknisk Installasjon anskaffet 2017 er registrert under anleggsmidler se note 14.

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

Fyringsanlegg		
Tilgang 1995	246 000	
Tilgang 1996	284 739	
Avskrevet tidligere	-530 738	
Nedskrevet i år	-1	0
Fyrkjøle		
Kostpris	207 984	
Avskrevet tidligere	-207 983	
Nedskrevet i år	-1	0
Varmeanlegg (fjernvarme)		
Tilgang 2017	3 304 812	
Avskrevet tidligere	-627 914	
Avskrevet i år	-267 689	
		2 409 209
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>2 409 209</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-267 691</b>

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Bogerud Borettslag, avregning varme 2020	62 849
Fagergåsa Borettslag, avregning varme 2020	53 234
Stallerudåsen Borettslag, avregning varme 2020	43 121
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>159 204</b>

**NOTE: 16****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 100 000, fordelt på 500 aksjer à kr 200.

Bogerud Borettslag eier 125 aksjer  
Stallerudåsen Borettslag eier 125 aksjer  
Bekkasinen Borettslag eier 125 aksjer  
Fagergåsa Borettslag eier 125 aksjer

**NOTE: 17****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at fyrhusbygningen og nærvarmerør etc. står oppført med null i verdi.

I tillegg er tomten oppført med historisk verdi på kr 57 794.-. Årsaken til negativ egenkapital har sammenheng med låneopptak for nødvendige investeringer i nytt nærvarmenett og oppgraderinger i varmesentralen som er ført som vedlikehold. Investeringene representerer reelt sett økte verdier i eiendelene i varmesentralen. Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler de reelle verdiene i selskapet.

Basert på erfaring er den totale verdien av selskapets eiendeler betydelig høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

Selskapet har også tilfredsstillende likviditet.

Forutsetningen om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetningen.

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,05 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2016	-22 000 000
Nedbetalt tidligere	4 525 632
Nedbetalt i år	883 599
	-16 590 769
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-16 590 769</b>

**NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andel lån vedrørende tomtekjøp

Bekkasinen Borettslag -14 448

Fagergåsa Borettslag -14 448

Bogerud Borettslag -14 449

Stallerudåsen Borettslag -14 449

Lån til tomt -57 794

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -57 794**

**NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig mva. -36 027

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -36 027**

**NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Bekkasinen Borettslag, avregning varme2020	-159 205
Bekkasinen Borettslag, tilbakeføring av overskudd 2020	-85 132
Bogerud Borettslag, tilbakeføring av overskudd 2020	-192 967
Fagergåsa Borettslag, tilbakeføring av overskudd 2020	-158 914
Stallerudåsen Borettslag, tilbakeføring av overskudd 2020	-130 536
Uavregnede fakturagebyr	-4 329
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-731 083</b>

**NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant

Pantelån	16 590 769
<b>TOTALT</b>	<b>16 590 769</b>

Sikkerhet er stillet i eierselskapene.

**NOTE: 23****SKATTEKOSTNAD 2020**

Resultat før skatter	1 845 638
+ permanente forskjeller	0
Endring i underskudd til fremføring	-1 845 638
<b>ÅRETS SKATTEGRUNNLAG</b>	<b>0</b>

Betalbar skatt, 22%	0
Endring utsatt skatt	0
<b>ÅRETS SKATTEKOSTNAD</b>	<b>0</b>

**SPESIFIKASJON AV MIDLERTIDIGE FORSKJELLER**

	2020	2 019	Endr.
Driftsmidler	0	0	0
Fremførbart underskudd	12 238 076	14 083 714	1 845 638
Grunnlag utsatt skatt	12 238 076	14 083 714	

<b>UTSATT SKATTEFORDEL</b>	22,00 %	22,00 %	<b>406 041</b>
----------------------------	---------	---------	----------------

Vi har valgt å ikke balanseføre utsatt skattefordel