



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 944 051 902
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET FOSSVEIEN 10
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 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: Senait Asgedom Tedla
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2024

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, 24.06.2025



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 252 276 | 1 211 414 |
| Sum inntekter | | 1 252 276 | 1 211 414 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 56 160 | 52 486 |
| Annen driftskostnad | | 823 828 | 757 884 |
| Sum kostnader | | 879 988 | 810 370 |
| Driftsresultat | | 372 288 | 401 044 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 6 746 | 5 148 |
| Sum finansinntekter | | 6 746 | 5 148 |
| Annen finanskostnad | | 92 860 | 58 273 |
| Sum finanskostnader | | 92 860 | 58 273 |
| Netto finans | | -86 114 | -53 125 |
| Resultat før skattekostnad | | 286 174 | 347 919 |
| Årsresultat | | 286 174 | 0 |
| Totalresultat | | 286 174 | |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 286 174 | |
| Sum overføringer og disponeringer | | 286 174 | |



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 | | 13 032 392 | 13 032 392 |
| Sum varige driftsmidler | | 13 032 392 | 13 032 392 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 13 032 392 | 13 032 392 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 30 652 | 35 |
| Andre fordringer | | 70 082 | 67 798 |
| Sum fordringer | | 100 734 | 67 833 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 559 120 | 418 457 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 559 120 | 418 457 |
| Sum omløpsmidler | | 659 855 | 486 290 |
| SUM EIENDELER | | 13 692 247 | 13 518 682 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 1 800 | 1 800 |
| Sum innskutt egenkapital | | 1 800 | 1 800 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 5 411 897 | 5 125 722 |
| Sum opptjent egenkapital | | 5 411 897 | 5 125 722 |
| Sum egenkapital | | 5 413 697 | 5 127 522 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 1 594 698 | 1 758 865 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 6 513 013 | 6 513 013 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 8 107 711 | 8 271 878 |
| Sum langsiktig gjeld | | 8 107 711 | 8 271 878 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 1 911 | 1 518 |
| Leverandørgjeld | | 82 545 | 77 799 |
| Skyldige offentlige avgifter | | | 25 344 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 86 383 | 14 621 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 170 839 | 119 282 |
| Sum gjeld | | 8 278 550 | 8 391 160 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 13 692 247 | 13 518 682 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 564607

Enheten

Organisasjonsnummer: 944 051 902
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET FOSSVEIEN 10
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 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: Senait Asgedom Tedla
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2024

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, 03.07.2024



Organisasjonsnr: 944 051 902
BORETTSLAGET FOSSVEIEN 10

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 252 276 | 1 211 414 |
| Sum inntekter | | 1 252 276 | 1 211 414 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 56 160 | 52 486 |
| Annen driftskostnad | | 823 828 | 757 884 |
| Sum kostnader | | 879 988 | 810 370 |
| Driftsresultat | | 372 288 | 401 044 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 6 746 | 5 148 |
| Sum finansinntekter | | 6 746 | 5 148 |
| Annen finanskostnad | | 92 860 | 58 273 |
| Sum finanskostnader | | 92 860 | 58 273 |
| Netto finans | | -86 114 | -53 125 |
| Resultat før skattekostnad | | 286 174 | 347 919 |
| Årsresultat | | 286 174 | 0 |
| Totalresultat | | 286 174 | |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 286 174 | |
| Sum overføringer og disponeringer | | 286 174 | |



Organisasjonsnr: 944 051 902
BORETTSLAGET FOSSVEIEN 10

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 | | 13 032 392 | 13 032 392 |
| Sum varige driftsmidler | | 13 032 392 | 13 032 392 |

| | | | |
|----------------------------------|--|---|---|
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |

| | | | |
|--------------------------|--|------------|------------|
| Sum anleggsmidler | | 13 032 392 | 13 032 392 |
|--------------------------|--|------------|------------|

| | | | |
|---------------------|--|---|---|
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |

| | | | |
|-------------------|--|---------|--------|
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 30 652 | 35 |
| Andre fordringer | | 70 082 | 67 798 |
| Sum fordringer | | 100 734 | 67 833 |

| | | | |
|----------------------|--|---|---|
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |

| | | | |
|--|--|---------|---------|
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 559 120 | 418 457 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 559 120 | 418 457 |

| | | | |
|-------------------------|--|---------|---------|
| Sum omløpsmidler | | 659 855 | 486 290 |
|-------------------------|--|---------|---------|

| | | | |
|----------------------|--|------------|------------|
| SUM EIENDELER | | 13 692 247 | 13 518 682 |
|----------------------|--|------------|------------|

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

| | | | |
|----------------------------|--|-------|-------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 1 800 | 1 800 |
| Sum innskutt egenkapital | | 1 800 | 1 800 |

Opptjent egenkapital



| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Annen egenkapital | 5 411 897 | 5 125 722 |
| Sum opptjent egenkapital | 5 411 897 | 5 125 722 |
| Sum egenkapital | 5 413 697 | 5 127 522 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 1 594 698 | 1 758 865 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 6 513 013 | 6 513 013 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 8 107 711 | 8 271 878 |
| Sum langsiktig gjeld | 8 107 711 | 8 271 878 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 1 911 | 1 518 |
| Leverandørgjeld | 82 545 | 77 799 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 25 344 |
| Annen kortsiktig gjeld | 86 383 | 14 621 |
| Sum kortsiktig gjeld | 170 839 | 119 282 |
| Sum gjeld | 8 278 550 | 8 391 160 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 13 692 247 | 13 518 682 |



Organisasjonsnr: 944 051 902
BORETTSLAGET FOSSVEIEN 10

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5127

Borettslaget Fossveien 10



Velkommen til årsmøte i Borettslaget Fossveien 10

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:

13. juni 2024 kl. 16:00, Bakgård.

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. Styret

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Fossveien 10



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Møteleder velges under møte.

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 Karen Mellbye v/OBOS 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 overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Vedlegg

- 1. Styrets beretning 2023-2024 Fossveien 10 (002).pdf
- 2. Årsrapport, regnskap og revisjonsberetning 5127.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 990

Styrets innstilling
KPI-justert fra i fjor.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 50 990,-



Sak 7

Styret

Innstilling

Styret støtter valgkomiteens innstilling vedlagt.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Velges under møte 1

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Velges under møte 2

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges under møte 3

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling valg 2024.pdf



Styrets beretning 2023/2024

Borettslaget Fossveien 10

1. Styrets sammensetning

Styreleder Lars West Johnsen
Styremedlem Morten Jørgensen
Styremedlem Bjørn Are Geithus
Styremedlem Ellen Johanne Kobro
Varamedlem Lars Ringdal

Styret har ikke faste møter, men samles 3-4 ganger løpende i året. Det er likevel kontinuerlig, mer uformell kommunikasjon innad i styret. Dette oppleves som adekvat møtestruktur for styrets leder og medlemmer.

2. Forretningsførsel og revisjon

OBOS Eiendomsforvaltning AS har vært forretningsfører for borettslaget. Karen Mellbye har vært vår kontaktperson.

Revisor har vært BDO.

3. Forsikring

Borettslaget er fullverdifsikret i Protector Forsikring AS.
I tillegg har vi gyldig forsikring hos Norsk Hussoppforsikring.

4. Generelle opplysninger om boligselskapet

Selskapets primære mål er forvaltning av selskapets eiendom, gnr.228, bnr.30, Fossveien 10 , 0551 Oslo.
Selskapet er registret i Foretaksregisteret, org.nr 944.051.902. Selskapet eier to næringslokaler på eiendommen som leies ut og gir tilskudd til driften av borettslaget.
Driften forøvrig er basert på frivillig arbeid av styret og beboerne.

5. Styresaker

Det har vært et relativt rolig år for styret, men ved gjennomgang ser man likevel at det er mye aktivitet. Styreleder er svært godt fornøyd med styrets sammensetning, arbeid og samarbeid. Utpregede ja-folk i alle ledd smører styrearbeidet. Referat/beboerbrev sendes ut regelmessig i etterkant av styremøter. Styret ønsker å oppdatere beboerne løpende. Sendes mail og Facebook.

Klima

Klimautfordringene hamrer også på vår dør. Vi klarer oss brukbart, men ekstremværet setter utfordringene våre på spissen. Vi sto av Hans-testen høsten 2023. Det ga påtakelig lukt i kjeller og fukt i mur. Det ble kjøpt inn enkel teknisk løsning for avfukting.

Vinteren ga oss enkelte utfordringer med lekkasje/kondens fra taket i fellesareal loft og mye isdannelse på takrenner – som har utgjort et sikkerhetsproblem.

Fukt trekker opp i veggen i førsteetasje, maling slipper og dette må utbedres. Ikke reklamasjonssak. Styret har hentet inn anbud på drenering. Det vil koste om lag 170.000 kroner og arbeidet vil gjøres vinteren 2025.

Ifølge forsikringselskapet gjelder forsikringen vår for tak inntil 40 år. Vårt er nå 37 år gammelt.

Vask

Styret vedtok høsten 2023 å si opp avtalen med vaskefirmaet Freska etter at vi uforskyldt har fått en rekke inkassokrav etter at fakturadressen vår ble endret ved skifte av eiendomsforvalter. Prosessen med å rydde opp var lite tillitvekkende. Det er også slik at vi i dag bruker 69.000 i året på vask. Styret ønsket også å se om det var mulig å gjøre besparelser. Ny leverandør er på plass per 1. juni 2024, det vil gi en betydelig besparelse på rundt



40.000.

Styret tror ikke vi bør forfølge mulighetene for private avtaler som vil påføre oss arbeidsgiveransvar.

Nye ytterdører

Det ble vedtatt å bytte ytterdører mot Fossveien i budsjettet for 2023. Vedtak om igangsetting ble tatt i september 2023, og jobben utført vinter 2024. Det ble hentet inn tre anbud, der 205.000 + moms var billigst. Oppdraget gikk til lokalt firma.

Om dette prosjektet er det å si at kommunikasjonen mellom oss og firmaet som gjorde jobben var for dårlig. Vi mener det er entreprenørs feil. Men styret vurderte det ikke konstruktivt å forfølge saken juridisk. Man har snakket forbi hverandre, hvilket ga ikke-optimale løsninger og merarbeid. Det førte også til at låsefunksjonen fungerte dårlig lenge for noen av beboerne. Per sommer 2024 skal dette være i orden.

Økning av husleie

Styret er anbefalt av forretningsfører å følge KPI-utviklingen og besluttet å øke husleia fra 1. mars. Vi har stor forståelse for reaksjoner på dette. Det er ikke optimalt da betalingsevnen er ulik i fellesskapet vårt, men kostandene øker, særlig de kommunale avgiftene har økt betydelig. Det er dessverre det eneste ansvarlige å gjøre.

Brannsikkerhet

Det er gjennomført årskontroll på brannsikringsanlegget av Eda og det ble vurdert til å være i god stand.

Varslingsanlegget vårt er i god skikk, men må i løpet av to år skiftes – altså i løpet av 2025.

Bekymring fra kontrollør angående mange frys- og kjøleskap i kjeller, og frarådes på generelt grunnlag.

Styret vil presisere at beboerne må føre oppsyn med kontakter og ledninger. Det skal ikke brukes skjoteledninger og det skal være egen kurs for elektriske installasjoner i kjelleren

Husk at vår felles brannsikkerhet ikke er bedre enn vårt svakeste ledd.

Rotter i kjelleren

Vi har stadig et mus- og rotteproblem. Det er gjort flere observasjon er i høst og i vår, men det holdes rimelig i sjakk av Rentokils feller. Det gjennomføres regelmessige rutinekontroller. Borettslaget er rådet til en gjennomgang av kjeller for å tette hull. Dette vil kreve å frilegge alle yttervegger, og betyr mye jobb og logistikk. Styret oppfordrer alle beboere til å fjerne alt spiselig som nå ligger åpent i kjeller.

Eiendomsskatt

Det ble for første gang sendt ut krav om innbetaling av eiendomsskatt. Dette er tidligere betalt av fellesskapet, men belastes nå den enkelte enhet.

Bakgård

Det ble gjennomført dugnad våren 2024 med generelt vedlikehold. Borggården er snart 40 år gammel og nærmer seg slutten på rimelig forventet levetid. Flere planker er nå brukket i dekket, og det er dialog med øvrige styrer.

Styret vurderer oppgraderinger av uteområdet i forbindelse med at det skal dreneres.

Det er kjøpt inn ny grill til fellesskapet – den er merket med Fossveien 10. Ingen stor investering, men pass på den!

Sykkelparkering

Mange i fellesskapet sykler, det er knallbra! Men styret får mange klager på at sykler som ikke er i regelmessig bruk, både inn og ute, tar opp gunstige parkeringsplasser. Her må vi bli flinkere til å hjelpe hverandre.

125 års jubileum

Gården fyller 125 år i år, og styret har diskutert mulighetene for en fest på seinsommeren. Men per nå foreligger det ingen planer. Men vi husker 120-festen som en suksess!

TV og internett

Vi har fått flere tilbud fra Global Connect om nytt fiber i gården. Styret har regnet på det og kommet til at dette vil bli 30.000 kroner i året dyrere enn dagens Telia-løsning. Avtalen med Telia er utgått, men styret har vedtatt å la den løpe til de tar initiativ til ny avtale.



6. Økonomi

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet. Selskapets likviditet er tilfredsstillende.

Borettslaget hadde i 2022 et driftsresultat på 401.044.

Ved utgangen av 2023 hadde borettslaget 489.015 kroner i disponible midler. Dette er en økning på rundt 120.000 og det er styret komfortable med.

Styret har vedtatt å øke husleia fra 1. mars 2024, og må fortløpende vurdere ytterligere økning i takt med prisutviklingen.

Regnskap for 2023 er gjennomgått og godkjent av styret, med overskudd på 286.174.

Men det er verdt å merke at kostnader for bytte av dører regnskapsføres først 2024, oppgradering bakgård også.

For øvrig vises det til resultatregnskap med noter, budsjett og kommentarer.

7. Eierbytte

Det har ikke vært noen eierskifter i perioden. Ingen vil flytte fra oss. Heller ikke i år.

8. Diverse

Det er gjennomført dugnad våren 2024, med godt oppmøte. Og like viktig, god stemning og fin sosial anledning. Styret har generelt stor tro på alle tiltak som styrker fellesskapet i gården. Trivsel skaper stabilitet i beboermassen.

Det er også en godt etablert tradisjon med juletre i bakgården og en liten adventsmarkering hvert år. Også i 2023 var dette et kjært og populært møtepunkt. Noe mindre tre i år.

Styret vil også i år rette en stor takk til Vibeke som tar et utrolig stort ansvar og legger ned mange timer for blomstene i bakgården, som vi alle nyter svært godt av. Bakgården er et smykke, som styret mer enn gjerne bruker penger på.

En takk også til alle andre som bidrar til å gjøre vårt fellesskap spesielt med smittende humør, snømåking eller noe annet som er fint.

Oslo 4.6.2024

Lars West Johnsen
Styreleder

Ellen J. Kobro
Styremedlem

Bjørn Are Geithus
Styremedlem

Morten Jørgensen
Styremedlem



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET FOSSVEIEN 10

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET FOSSVEIEN 10.

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 rettvise 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 rettvise 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 avvirket.



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: UIJKJ-KWUYC-IMYNA-T6CXC-44TLX-S17XV



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."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-06-04 08:44:19 UTC



Penneo Dokumentnr: UJKJ-KWYIC-IMYNA-T6CXC-44TLX-517XV

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>

11 av 22

Årsrapport, regnskap og revisjonsberetning 5127.pdf



BORETTSLAGET FOSSVEIEN 10 ORG.NR. 944 051 902, KUNDENR. 5127

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 |
|--|------|------------------|------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | | 367 008 | 194 590 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 286 174 | 347 919 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 14 | -164 167 | -175 501 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | 122 007 | 172 418 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 489 015 | 367 008 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | |
| Omløpsmidler | | 659 855 | 486 290 |
| Kortsiktig gjeld | | -170 839 | -119 282 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 489 016 | 367 008 |





BORETTSLAGET FOSSVEIEN 10 ORG.NR. 944 051 902, KUNDENR. 5127

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 252 272 | 1 194 164 | 1 078 308 | 1 284 000 |
| Andre inntekter | 3 | 4 | 17 250 | 108 128 | 0 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 1 252 276 | 1 211 414 | 1 186 436 | 1 284 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -6 940 | -6 486 | -6 000 | -6 000 |
| Styrehonorar | 5 | -49 220 | -46 000 | -46 000 | -46 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -14 751 | -9 688 | -10 000 | -10 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -53 091 | -49 380 | -62 000 | -55 120 |
| Konsulenthonorar | 7 | -10 049 | -14 869 | -10 000 | -10 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -38 069 | -50 731 | -102 000 | -102 000 |
| Forsikringer | | -146 312 | -137 218 | -166 000 | -182 600 |
| Kommunale avgifter | 9 | -259 873 | -205 865 | -229 000 | -288 910 |
| Energi/fyring | 10 | -96 387 | -110 079 | -130 000 | -130 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -110 896 | -95 062 | -106 000 | -116 440 |
| Andre driftskostnader | 11 | -94 401 | -84 993 | -108 000 | -108 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -879 988 | -810 370 | -975 000 | -1 055 070 |
| DRIFTSRESULTAT | | 372 288 | 401 044 | 196 000 | 228 930 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 6 746 | 5 148 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 13 | -92 860 | -58 273 | -40 000 | -96 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -86 114 | -53 125 | -40 000 | -96 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 286 174 | 347 919 | 171 436 | 132 930 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 286 174 | 347 919 | | |
| Reduksjon udekket tap | | 0 | 0 | | |





BORETTSLAGET FOSSVEIEN 10 ORG.NR. 944 051 902, KUNDENR. 5127

| BALANSE | | | |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| | Note | 2023 | 2022 |
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 14 | 11 289 569 | 11 289 569 |
| Tomt | | 1 742 823 | 1 742 823 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 13 032 392 | 13 032 392 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 30 652 | 35 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 70 082 | 67 736 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 0 | 62 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 559 118 | 399 599 |
| Skattetrekkkonto OBOS-banken | | 2 | 18 858 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 659 855 | 486 290 |
| SUM EIENDELER | | 13 692 247 | 13 518 682 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 18 * 100 | | 1 800 | 1 800 |
| Opptjent egenkapital | | 5 411 897 | 5 125 722 |
| SUM EGENKAPITAL | | 5 413 697 | 5 127 522 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 15 | 1 594 698 | 1 758 865 |
| Borettsinnskudd | 16 | 6 513 013 | 6 513 013 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 8 107 711 | 8 271 878 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 30 258 | 9 721 |
| Leverandørgjeld | | 82 545 | 77 799 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 0 | 25 344 |
| Påløpte renter | | 1 911 | 1 518 |
| Annen kortsiktig gjeld | 17 | 56 125 | 4 900 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 170 839 | 119 282 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 13 692 247 | 13 518 682 |
| Pantstillelse | 18 | 8 745 026 | 8 745 026 |
| Garantiansvar | | | |

Oslo, 29.05.2024

Styret i Borettslaget Fossveien 10

Lars Henrik West Johnsen

Morten Jørgensen

Bjørn Are Hauge Geithus

Ellen Johanne Kobro



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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Fellesutgifter | 844 398 |
| Eiendomsskatt | 39 297 |
| Husleie andel 19 | 62 085 |
| Husleie andel 20 | 218 364 |
| Bredbond | 88 128 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 1 252 272 |

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|----------------------------|----------|
| Ørekorr. | 4 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 4 |



**NOTE. 4****PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|--------------|
| Arbeidsgiveravgift | 6 940 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | 6 940 |

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapets 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 49 220.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 751. Gjelder 2022 og 2023.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|------------------------------------|----------------|
| Hammersborg Eiendomsforvaltning AS | -4 974 |
| Obos Eiendomsforvaltning AS | -5 075 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -10 049 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -4 790 |
| Drift/vedlikehold VVS | -3 265 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -1 828 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -12 431 |
| Annet vedlikehold | -10 000 |
| Kostnader dugnader | -5 755 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -38 069 |

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt | -39 297 |
| Vann- og avløpsavgift | -150 076 |
| Feieavgift | -2 423 |
| Renovasjonsavgift | -68 077 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -259 873 |

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

| | |
|------------------|---------|
| Elektrisk energi | -96 387 |
|------------------|---------|





SUM ENERGI / FYRING

-96 387



**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -11 914 |
| Renhold ved firmaer | -72 820 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -2 016 |
| Andre kontorkostnader | -2 057 |
| Porto | -100 |
| Bank- og kortgebyr | -5 497 |
| Øreavrunding | 2 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -94 401 |

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

| | |
|-------------------------------------|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 1 628 |
| Renter bank | 5 118 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 6 746 |

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------|----------------|
| Pantegjeldsrenter | -90 944 |
| Renter på leverandørgjeld | -1 916 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -92 860 |

NOTE: 14**BYGNINGER**

| | |
|-----------------------------|-------------------|
| Kostpris/bokført verdi 1985 | 11 289 569 |
| SUM BYGNINGER | 11 289 569 |

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

| | |
|--|-------------------|
| Handelsbanken | |
| Flytende rente | |
| Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,25 %. Løpetiden er 10 år. | |
| Opprinnelig 2021 | -2 024 000 |
| Nedbetalt tidligere | 265 135 |
| Nedbetalt i år | 164 167 |
| | -1 594 698 |
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | -1 594 698 |

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Borrettsinnskudd | -6 513 013 |
| SUM BORETTSINNSKUDD | -6 513 013 |



**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Gebyr og fakturaomkostninger | 35 |
| Avsatt styrehonorar 2022/2023 | -56 160 |
| SUM ANNE KORTSIKTIG GJELD | -56 125 |

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|-----------------|------------------|
| Borettsinnskudd | 6 475 026 |
| Pantelån | 1 594 698 |
| TOTALT | 8 069 724 |

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

| | |
|---------------|-------------------|
| Bygninger | 11 289 569 |
| Tomt | 1 742 823 |
| TOTALT | 13 032 392 |





Borettslaget Fossveien 10

Valgkomiteens innstilling for valg av styre 2024

| | | | |
|--------------|---------------------|------|---------------------------|
| Styreleder: | Lars West Johnsen | 2 år | Gjenvalg |
| Styremedlem: | Morten Jørgensen | 2 år | Gjenvalg |
| Styremedlem | Ellen Johanne Kobro | 2 år | Ikke på valg ett år igjen |
| Styremedlem | Bjørn-Are Geithus | 2 år | Ikke på valg ett år igjen |
| Varemedlem: | Lars Ringdal | 1 år | |

Alle som er på valg har svart«ja» til å stille.

Valgkomiteen med Petter Hoel og Gunnar Pedersen tar gjenvalg.

Fossveien 10, 21. mai 2024

Petter Hoel
Sign

Gunnar Pedersen
Sign

Valgkomiteens forslag til valget på generalforsamlingen 13. juni 2024.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 13.06.24

Selskapsnummer: 5127 Selskapsnavn: Borettslaget Fossveien 10

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.