



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	948 482 312
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	OLE BULLSGATE BORETTSLAG
Forretningsadresse:	c/o BORI BBL Tærudgata 16 2004 LILLESTRØM

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:	Mariya
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	23.04.2024

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, 28.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	8 957 348	8 199 368
Annen driftsinntekt	2	395 980	200 592
Sum inntekter		9 353 328	8 399 960
Kostnader			
Lønnskostnad	3	399 350	348 624
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	11	31 405	34 026
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,	10 274 724	12 728 244
Sum kostnader		10 705 479	13 110 894
Driftsresultat		-1 352 151	-4 710 934
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 732	722
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		1 303 940	719 795
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-1 301 208	-719 073
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		-2 653 359	-5 430 007
Totalresultat		-2 653 359	-5 430 007
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	13	-2 653 359	-5 430 007
Sum overføringer og disponeringer		-2 653 359	-5 430 007



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		8 729 751	8 729 751
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		72 679	47 833
Sum varige driftsmidler		8 802 430	8 777 584
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		8 802 430	8 777 584
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		98 656	292 088
Andre fordringer		786 580	1 298 290
Sum fordringer		885 236	1 590 378
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 721 744	7 090 777
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 721 744	7 090 777
Sum omløpsmidler		5 606 980	8 681 155
SUM EIENDELER		14 409 410	17 458 739



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		12 800	12 800
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		17 244 078	14 590 719
Sum opptjent egenkapital		-17 244 078	-14 590 719
Sum egenkapital		-17 231 278	-14 577 919
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		27 917 860	28 468 886
Øvrig langsiktig gjeld		2 867 200	2 867 200
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		30 785 060	31 336 086
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		764 959	600 124
Annen kortsiktig gjeld		90 669	100 448
Sum kortsiktig gjeld		855 628	700 572
Sum gjeld		31 640 688	32 036 658
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 409 410	17 458 739



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 566482

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 482 312
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: OLE BULLSGATE BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

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: Mariya
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

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: 948 482 312
OLE BULLSGATE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	8 957 348	8 199 368
Annen driftsinntekt	2	395 980	200 592
Sum inntekter		9 353 328	8 399 960
Kostnader			
Lønnskostnad	3	399 350	348 624
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	11	31 405	34 026
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	10 274 724	12 728 244
Sum kostnader		10 705 479	13 110 894
Driftsresultat		-1 352 151	-4 710 934
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 732	722
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		1 303 940	719 795
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-1 301 208	-719 073
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		-2 653 359	-5 430 007
Totalresultat		-2 653 359	-5 430 007
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	13	-2 653 359	-5 430 007
Sum overføringer og disponeringer		-2 653 359	-5 430 007



Organisasjonsnr: 948 482 312
OLE BULLSGATE BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		8 729 751	8 729 751
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		72 679	47 833
Sum varige driftsmidler		8 802 430	8 777 584
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		8 802 430	8 777 584
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		98 656	292 088
Andre fordringer		786 580	1 298 290
Sum fordringer		885 236	1 590 378
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 721 744	7 090 777
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 721 744	7 090 777
Sum omløpsmidler		5 606 980	8 681 155
SUM EIENDELER		14 409 410	17 458 739
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		12 800	12 800



Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	17 244 078	14 590 719
Sum opptjent egenkapital	-17 244 078	-14 590 719
Sum egenkapital	-17 231 278	-14 577 919
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	27 917 860	28 468 886
Øvrig langsiktig gjeld	2 867 200	2 867 200
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	30 785 060	31 336 086
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	764 959	600 124
Annen kortsiktig gjeld	90 669	100 448
Sum kortsiktig gjeld	855 628	700 572
Sum gjeld	31 640 688	32 036 658
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	14 409 410	17 458 739



Organisasjonsnr: 948 482 312
OLE BULLSGATE BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Vurdering og klassifisering av balanseposter: Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		43624.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		305000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



348624.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

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

3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:



Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Innkalling til ordinær generalforsamling 23.04.2024 for 226 Ole Bullsgate Borettslag.

Møtested: Skedsmo Røde Kors, Stortorget 24, 2000 Lillestrøm
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene av får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

Saksliste

- Sak 1: Konstituering
- Sak 2: Styrets årsrapport
- Sak 3: Regnskap 2023
- Sak 4: Styrehonorar
- Sak 5: Personvalg
- Sak 6: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget
- Sak 7: Innkomne saker



Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

"Jan Petter Winther velges til møteleder. En deltaker signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, saklisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot

"Forslag avvises"

Sak 2: Styrets årsrapport

Se vedlegg.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot

"Forslag avvises"

Sak 3: Regnskap 2023

Inntekter: 9 353 328 (mot budsjett 9 156 910)

Utgifter: 10 705 479 (mot budsjett 8 178 210)

Resultat: - 2 653 359 (mot budsjett -19 300)

Større vedlikeholdsprosjekt som ikke er tatt med i budsjett.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Regnskapet godkjennes og resultat skal overføres til egenkapital"

Mot

"Forslag avvises"

Sak 4: Styrehonorar

Styret fordeler honoraret internt.

Styrehonorar ★ Styrets innstilling

Styrehonorar for perioden 2023-2024 settes til kr. 370 000



Mot

"Forslag avvises"

Sak 5: Personvalg

Følgende styremedlemmer er på valg:

Styreleder Rune Eriksen
Styremedlem Dag Randem
Styremedlem Astrid Kalfoss

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

- Rune Eskild Eriksen

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Dag Randem
- Astrid Kalfoss

Kandidater til **Varamedlemmer 1 år**:

- Stig Peder Sørvig
- Rasmus Lund Nielsen

Kandidater til **Valgkomite**:

- Anne Henie Sørensen
- Anne Olsen
- Mette Kjelsås

Sak 6: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

Kun for tilknyttede borettslag

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.

Borettslag med 1-49 andeler har krav på 1 delegat

Borettslag med 50-99 andeler har krav på 2 delegater

Borettslag med 100-149 andeler har krav på 3 delegater

Borettslag med 150-199 andeler har krav på 4 delegater

Borettslag med 200-249 andeler har krav på 5 delegater

Borettslag med 250-299 andeler har krav på 6 delegater

Borettslag med 300-349 andeler har krav på 7 delegater



I tillegg velges like mange varadelegater.

Delegatene må velges ved navn av generalforsamlingen; det er ikke anledning til å overlate til styret å plukke ut delegater.

Kandidater til **Delegat** :

- Rune Eskild Eriksen
- Astrid Kalfoss
- Dag Randem

Kandidater til **Varadelegat**:

- Aina Vaslestad
- Svend Sørensen
- Stig Peder Sørvig

Sak 7: Innkomne saker

Se vedlegg.

Alternativ 1



Ole Bullsgate Borettslag STYRETS ÅRSMELDING 2023

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Rune Eriksen	(valgt for 2 år i 2022)
Nestleder	Dag Randem	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem	Astrid Kalfoss	(valgt for 1 år i 2023)
Styremedlem	Svend Sørensen	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	Aina Vaslestad	(valgt for 2 år i 2023)

Varamedlemmer til styret:

Lise Prestegard	valgt for 2 år i 2023
Stig Peder Sørvig	valgt for 2 år i 2023

Valgkomite:

Anne K Olsen
Anne Henie Sørensen
Mette Kjeldsås

⋮
⋮

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2023:

Rune Eriksen	som delegat
Dag Randem	som varadelegat
Aina Vaslestad	som varadelegat

SELSKAPSFØRINGSINFORMASJON

Ole Bullsgate Borettslag ble stiftet 27.06.1961 og har organisasjonsnummer 948.482.312.

Borettslaget består av 128 andelsleiligheter, fordelt på 4 bygninger.

Eiendommen har gnr 81, bnr 1717 i Lillestrøm kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

STYRETS ARBEID



Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 12 møter og behandlet saker, så som:

- *Godkjenning av nye eiere*
- *Bruksoverlating*
- *Budsjettering*
- *Regulering av felleskostnader*
- *Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)*
- *Løpende vedlikehold*

Av andre saker kan nevnes:

- *Tilstandsvurdering av tak, boder og garasjer.*
- *Utskiftning til LED lys med sensorer*
- *Vedlikeholdsplan er oppdatert.*
- *BaneNor har foretatt sikringshogst mot jernbanen.*
- *Inngått ny avtale med vaktmesterfirma og renhold.*
- *Lagt avløpsrør på vaskerom.*
- *Ny avtale med Bygårdsservice om snørydding og strøing.*
- *Ny avtale med Trekanten borettslag om leie av parkeringsplasser*
- *Gjennomført beboermøte.*
- *Info – rundskriv.*
- *Dugnad – velferdstiltak –sommerfest og julebord.*
- *Nye kjellerboder. Malt opp tak, vegger og gulv.*
- *Malt garasjer og uteboder.*
- *Nye porttelefoner. Automatiske dørpumper.*
- *Montert avfukter i tørkerommene i 42 og 38.*
- *Asfaltering av inngangspartier, samt oppsetting av bom i 42 og 44. 38 og 40 utføres våren 2024.*
- *Eablering av ny hjemmeside.*
- *Revidert avtale med Elaway.*
- *Markering av trinnene ned til heis.*
- *Skiftet loftdører og byttet ut dørramming grunnet råte.*

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

Det er ikke lengre noe krav om å signere årsmeldingen. Denne skal godkjennes av styret.

Godkjent av styret, den 13.februar 2024.



Ole Bullsgate Borettslag

Årsoppgjør 2023

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Ole Bullsgate Borettslag org.nr. 948482312



Resultatregnskap 2023

Ole Bullsgate Borettslag
Alle beløp i NOK

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
	Note				
Inntekter					
Felleskostnader	1	8 957 348	8 199 368	8 962 910	9 046 784
Annen driftsinntekt	2	395 980	200 592	194 000	205 000
Sum driftsinntekter		9 353 328	8 399 960	9 156 910	9 251 784
Kostnader					
Lønnskostnad	3	399 350	348 624	399 350	423 984
Avskrivninger	11	31 405	34 026	40 000	10 000
Konsulenttjenester	4	334 870	309 706	277 500	286 992
Kontingenter		52 230	52 230	59 660	63 996
Rep og vedlikehold	5	4 678 546	6 612 002	1 302 800	715 964
Forsikringer		560 627	571 654	605 400	456 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	1 634 863	1 758 533	1 950 000	2 200 000
Energi og fyring	7	1 688 929	2 282 404	2 300 000	1 800 000
Kabel-TV og telefoni	8	526 352	434 494	525 000	540 996
Driftskostnader	9	496 499	498 318	540 000	590 000
Leiekostnader		120 000	57 586	60 000	128 000
Andre driftskostnader	10	181 808	151 317	118 500	108 988
Sum driftskostnader		10 705 479	13 110 894	8 178 210	7 324 920
Driftsresultat før finansposter		-1 352 151	-4 710 934	978 700	1 926 864
Finansielle poster					
Finansinntekt		2 732	722	2 000	0
Finanskostnad		1 303 940	719 795	1 000 000	1 399 992
Sum finansposter		-1 301 208	-719 073	-998 000	-1 399 992
Årsresultat		-2 653 359	-5 430 007	-19 300	526 872
Overført udekket tap	13	-2 653 359	-5 430 007	0	0
Sum disponering		-2 653 359	-5 430 007	0	0

Resultatrapport 2023 for Ole Bullsgate Borettslag



Balanse 31.12.2023

Ole Bullsgate Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	11, 16	8 323 180	8 323 180
Tomt	11, 16	406 571	406 571
Andre driftsmidler	11	72 679	47 833
Sum varige driftsmidler		8 802 430	8 777 584
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		8 802 430	8 777 584
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		786 580	1 058 290
Kundefordringer		98 656	292 088
Andre fordringer		0	240 000
Sum fordringer		885 236	1 590 378
Bankinnskudd, kasse o.l.		4 721 744	7 090 777
Sum omløpsmidler		5 606 980	8 681 155
SUM EIENDELER		14 409 410	17 458 739

Balanserapport 2023 for Ole Bullsgate Borettslag



Balanse 31.12.2023

Ole Bullsgate Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	12	12 800	12 800
Udekket tap	13	-17 244 078	-14 590 719
Sum egenkapital		-17 231 278	-14 577 919
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14, 16	27 917 860	28 468 886
Borettsinnskudd	15, 16	2 867 200	2 867 200
Sum langsiktig gjeld		30 785 060	31 336 086
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		764 959	600 124
Annen kortsiktig gjeld		90 669	100 448
Sum kortsiktig gjeld		855 628	700 572
Sum gjeld		31 640 688	32 036 658
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 409 410	17 458 739

Ole Bullsgate Borettslag

Rune Eskild Eriksen
Styrets leder

Astrid Kalfoss
Styremedlem

Dag Gunnar Randem
Styremedlem

Svend Sørensen
Styremedlem

Aina Vaslestad
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Ole Bullsgate Borettslag



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Generelle Felleskostnader	7 150 512	6 593 184	7 150 000	6 843 000
Stipulerte renter	999 600	680 160	1 000 000	1 399 992
Stipulerte avdrag	600 336	712 464	600 000	499 992
Parkeringsplasser	187 750	195 800	197 300	283 800
Strøm	19 150	17 760	15 610	20 000
Sum felleskostnader	8 957 348	8 199 368	8 962 910	9 046 784

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Andre inntekter	395 980	200 592	194 000	205 000
Sum andre driftsinntekter	395 980	200 592	194 000	205 000

Herav kr 195 980,- leie av antenneplasser, kr. 200 000,- erstatningssak REF: 88380164, Gjensidige Forsikring ASA



Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Fri telefon	0	4 392	0	0
Motkonto for gruppe 52	0	-4 392	0	0
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	350 000	305 000	350 000	370 992
Arbeidsgiveravgift	49 350	43 624	49 350	52 992
Sum lønnskostnader	399 350	348 624	399 350	423 984

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023.

Styret har også fått dekket kr. 11 042,- som er utgifter i fbm styrets julebord, innkjøp av gave og bevertning på styremøter, ref. note 10.

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	6 500	6 463	7 500	0
Forretningsførerhonorar	217 330	216 932	220 000	234 000
Andre forvaltningstjenester	280	1 915	0	0
Juridisk bistand	94 557	55 308	0	0
Teknisk bistand	6 922	25 750	50 000	52 992
Annen fremmed tjeneste	9 281	3 338	0	0
Sum konsulenttjenester	334 870	309 706	277 500	286 992

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.



Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	143 243	140 278	150 000	100 000
Vedlikehold VVS	0	119 742	50 000	52 992
Vedlikehold elektro	249 740	25 296	218 300	50 000
Vedlikehold utvendig anlegg	77 428	1 535	10 000	10 000
Vedlikehold heis	280 555	243 728	200 000	211 992
Vedlikehold garasjer	0	0	20 000	0
Vedlikehold vaskeri	54 332	24 159	50 000	52 992
Vedlikehold ventilasjon	407 903	247 556	80 000	84 996
Vedlikehold brannsikring	170 290	150 537	50 000	52 992
Egenandel forsikringskader	10 000	0	12 000	0
Større vedlikehold	3 285 055	5 659 171	462 500	100 000
Sum vedlikeholdskostnader	4 678 546	6 612 002	1 302 800	715 964

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kommunale avgifter	1 407 641	1 586 423	1 750 000	1 970 000
Eiendomsskatt	227 222	172 110	200 000	230 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	1 634 863	1 758 533	1 950 000	2 200 000

Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Elektrisitet (strøm)	366 304	545 120	600 000	400 000
Fjernvarme	1 322 625	1 737 284	1 700 000	1 400 000
Sum energi og fyring	1 688 929	2 282 404	2 300 000	1 800 000



Note 8 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kabel TV/bredbånd	526 352	421 989	510 000	540 996
Telefon	0	12 505	15 000	0
Sum kabel-TV og telefoni	526 352	434 494	525 000	540 996

Note 9 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	458 010	426 848	460 000	460 000
Snøbrøyting/strøing/feieing	38 489	71 470	80 000	130 000
Sum driftskostnader	496 499	498 318	540 000	590 000

Note 10 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Søppeltømming/container	80 390	43 651	25 000	27 000
Lyspærer, sikringer etc	0	1 586	2 500	0
Renholdsartikler	0	822	2 000	0
Verktøy og redskaper	0	1 404	0	0
Inventar	0	0	1 500	0
Datautstyr og programvare	0	5 865	10 000	0
Nøkler, låser og skilt	9 299	9 267	10 000	10 992
Kontorrekvisita	4 194	3 173	2 000	3 000
Lisenser/software	36 217	39 782	18 700	24 000
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0	2 000	0
Kostnader tillitsvalgte	11 042	6 779	2 000	5 000
Generalforsamling/årsmøte	5 885	8 410	15 000	8 000
Velferdskostnader	26 569	20 348	20 000	21 996
Porto	0	2 432	0	0
Gaver	413	0	0	0
Øredifferanser	0	0	0	0
Bank og kortgebyrer	7 800	7 800	7 800	9 000
Sum andre driftskostnader	181 808	151 317	118 500	108 988



Note 11 Anleggsmidler

	Vaskeri anlegg		
Anskaffelseskost pr.01.01	339 346		
Årets tilgang	56 250		
Anskaffelseskost pr.31.12	395 596		
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	322 918		
Bokført verdi pr.31.12	72 678		
	Bygning	Garasjer	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	7 363 180	960 000	406 571
Anskaffelseskost pr.31.12	7 363 180	960 000	406 571
Bokført verdi pr.31.12	7 363 180	960 000	406 571

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 12 Andelskapital

Andelskapitalen er kr.12 800 fordelt på 128 à kr.100.

Note 13 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Udekket tap 01.01	-14 590 719	-9 160 712
Tilført til udekket tap fra årets resultat	-2 653 359	-5 430 007
Sum udekket tap 31.12	-17 244 078	-14 590 719

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.



Note 14 Pantelån

HANDELSBANKEN

Renter 31.12.23: 5,49%, løpetid 30 år

Opprinnelig lånebeløp 2021

30 000 000

Nedbetalt tidligere

1 531 114

Nedbetalt i år

551 026

Lånesaldo 31.12

27 917 860

Beregnet innfrielsesdato: 01.01.2051

Sum langsiktig gjeld

27 917 860

Note 15 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

Note 16 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	30 785 060	31 336 086
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	8 729 751	8 729 751
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	32 867 200	32 867 200



Note 17 Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler 01.01	7 980 583	14 114 323
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-2 653 359	-5 430 007
Tilbakeføring av avskrivning	31 405	34 026
Årets investeringer	-56 250	0
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-551 026	-737 759
B. Årets endring i disponible midler	-3 229 230	-6 133 740
C. Disponible midler 31.12	4 751 352	7 980 583
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	5 606 980	8 681 155
- Kortsiktig gjeld	855 628	700 572
= Disponible midler 31.12	4 751 352	7 980 583



226 2023 Årsregnskap.pdf

Navn Dato
Randem, Dag Gunnar 2024-03-05

Identifikasjon
 **bankID** Randem, Dag Gunnar
PA MOBIL

Navn Dato
Eriksen, Rune Eskild 2024-02-27

Identifikasjon
 **bankID** Eriksen, Rune Eskild
PA MOBIL

Navn Dato
Kalfoss, Astrid 2024-02-27

Identifikasjon
 **bankID** Kalfoss, Astrid

Navn Dato
Sørensen, Svend 2024-03-18

Identifikasjon
 **bankID** Sørensen, Svend

Navn Dato
Løkke, Aina 2024-02-27

Identifikasjon
 **bankID** Løkke, Aina
PA MOBIL



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Til generalforsamlingen i Ole Bullgate Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ole Bullgate Borettslag som viser et underskudd på NOK 2 653 359. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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.

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.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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>.

Lillestrøm, 19. mars 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

Norwegian Buypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

03/19/2024 19:10:49

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



VALGKOMITÉENS FORSLAG TIL TILLITSVALGTE

1. Som styreleder foreslås:

Navn: Rune Enksen for 2 år Adresse 42

2. Som styremedlemmer foreslås:

1. Navn: Siend Sørensen for 1 år Adresse 38 Ikke på valg
2. Navn: Astrid Kallas for 2 år Adresse 40
3. Navn: Aina Valestad for 1 år Adresse 42 Ikke på valg
4. Navn: Dag Randem for 2 år Adresse 44

3. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Stig Peder Sprvig Adresse 38
2. Navn: Rasmus Nilsen Adresse 40 Tel. 45 84 95 04
3. Navn: Adresse.....
4. Navn: Adresse.....

4. Som valgkomité foreslås:

1. Navn: Anne Henie Sørensen Adresse 38
2. Navn: Anne K. Olsen Adresse 40
3. Navn: Mette Kjelsås Adresse 44

5. Som delegat til BORIs generalforsamling foreslås *):

1. Navn: Adresse.....
2. Navn: Adresse.....
3. Navn: Adresse.....

Som varadelegat til BORI generalforsamling foreslås *):

1. Navn: Adresse.....
2. Navn: Adresse.....
3. Navn: Adresse.....

Dato 12.13.2023 - ~~2023~~ 2024

I valgkomiteen for Ole Bullsgate Borettslag

Mette Kjelsås Anne K. Olsen

Anne Henie Sørensen

*) Utdrag av vedtektene for BORI § 5-4 delegerte:

"Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem med tillegg av en delegert med varamedlem for hvert fylte 50-tall andelseiere".

Delegatantallet fremkommer på følgende vis:

- 01 - 49 andeler: 1 representant
- 50 - 99 andeler: 2 representanter
- 100 - 149 andeler: 3 representanter
- 150 - 199 andeler: 4 representanter
- 200 - 249 andeler: 5 representanter
- 250 - 299 andeler: 6 representanter
- 300 - 349 andeler: 7 representanter
- 350 - 399 andeler: 8 representanter



Innkommne forslag til GF 2024

1.

Vi ønsker at det skal tas i vurdering muligheten til å utbedre asfalt situasjonen i de nåværende garasjene. Mange er preget av store hull og feil helling som har gjort at store mengder vann renner inn.

Forslagsstiller:

Roger og Daniela Bersvendsen

Styrets innstilling: Styret har startet kartlegging av årsaken til vannproblematikken utvendig og søker tiltak til utbedring av problemet.

Kostnadene rundt innvendig asfaltering belastes garasjeiere.

1. Ventilator med kullfilter. Forslag til vedtektsendring som tiltak for å redusere luktproblemer.

Den enkelte andelseier pålegges å ha en fungerende ventilator med kullfilter. Kullfilter skal skiftes/rengjøres regelmessig, iht til leverandørens anbefalinger.
Styret gis fullmakt til å kunne kontrollere at det finnes ventilator med kullfilter i alle leilighetene.

Forslagsstiller:

Styret

2. Ombygging av søppelboder til garasjer.

GF 2023 vedtok dette:

Styret instrueres til å utrede mulighet for å bygge om søppelskur til garasjer.

Bakgrunn: I dag leier vi 20 parkeringsplasser av Trekanten Borettslag. Dette kostet oss i 2023

kr 120 000. Prisen reguleres hvert år etter konsumprisindeksen. Kontrakten med Trekanten er gjensidig oppsigelig med 6 mnd.

Vi har frigjort de gamle søppelskurene da vi byttet gamle søppeldunker med nåværende søppelbrønner. Disse skurene ønsker vi å bygge om til 17 garasjer. Sykkelparkering blir ivaretatt. Dette vil sikre at Borettslaget har en parkeringsplass/garasje pr.leilighet iht vedtektene.

Styret sendte ut en sms hvor vi ønsket en tilbakemelding på hvor mange som er interessert i å kjøpe en garasje. Dette gjelder kun de som har uteparkering i dag. 16 har meldt sin interesse. Interessen er ikke bindende.



Forslag til finansiering av prosjektet:

Kostnader nye sykkelboder: kr 1 250 000.

Overskudd salg av garasjer: kr 500 000

Innsparing leie av parkeringsplasser av Trekanten 5 år: kr 650 000

Resterende dekkes av Borettslagets driftsbudsjett.

3. Innkommet epost fra andelseier:

Styret i Ole Bullsgt borettslag
Att. styreleder

styreleder@olebullsgate.no

Vår ref: ags/24/01-02

Deres ref:

Dato: 11. mars 20224

Melding av sak til generalforsamling i Ole Bullsgt borettslag 2024

Undertegnede melder følgende som sak til generalforsamlingen:

Nærmere gjennomgang av prosess og resultat i samband med rehabilitering av ventilasjonsanlegg

Meldingen sendes rettidig og det vises til nedenstående redegjørelse:

Etter at anlegget ble rehabilitert i 2022/-23, erfarer vi et vedvarende problem med sjenerende matlukt som spres gjennom anlegget. Spesielt er dette merkbart morgen og ettermiddag, hvilket jo passer med at de respektive anleggene da går for fullt, og at det da gjerne tilberedes mat.

Forholdet har vært tatt opp muntlig og skriftlig overfor styret ved flere anledninger, uten at det har resultert i at forholdet har blitt utbedret. Situasjonen oppleves som uakseptabel. For eksempel vil dette være forhold som vil kunne være relevant ved eventuelt salg av andel.

Opplevelsen er at styrets informasjon til og kommunikasjon med andelseierne om hvilke tiltak som er gjort og som planlegges, bør forbedres.

Undertegnede ber om at styret legger frem en fullstendig oversikt over hvilke tiltak som er gjort i samband med tilbakemeldinger fra andelseiere. Vi ber om at styret kort redegjør for eksempel for

- Hvorvidt krav til leverandør gjeldende feil-og mangelsvurderinger har vært viet tilstrekkelig oppmerksomhet.
- Kommunikasjon mellom styret og andelseiere i løpet av prosessen

Vi ber spesielt om at styret gjør rede for hvilke tiltak som er iverksatt og planlagt for å avbøte problematikken med lukt.

Undertegnede ber på denne bakgrunn om at generalforsamlingen tar stilling til følgende forslag til vedtak:

Styret legger frem plan for iverksetting av tiltak med sikte på at ventilasjonsanlegget rehabiliteres fullstendig slik at luktproblematikk elimineres. Planen skal foreligge innen 01.



juni 2024, og tiltak iverksettes uten ugrunnet opphold. Den aktuelle rehabiliteringen skal ikke innebære kostnader for andelseierne. Andelseierne holdes løpende orientert om fremdriften.

Vennlig hilsen

Anne Grete Sandbukt