



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 451 565
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BLÅVEISEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: Helen Peistorpet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2024

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, 26.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 056 803	3 847 546
Sum inntekter		4 056 803	3 847 546
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	130 074
Annen driftskostnad		2 182 708	2 447 521
Sum kostnader		2 319 628	2 577 595
Driftsresultat		1 737 175	1 269 951
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		42 441	6 582
Sum finansinntekter		42 441	6 582
Annen finanskostnad		959 877	545 522
Sum finanskostnader		959 877	545 522
Netto finans		-917 436	-538 940
Resultat før skattekostnad		819 739	731 010
Årsresultat		819 739	731 010
Totalresultat		819 739	731 010
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		819 739	731 010
Sum overføringer og disponeringer		819 739	731 010



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		15 745 481	15 745 481
Sum varige driftsmidler		15 745 481	15 745 481
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		73 866	51 717
Sum finansielle anleggsmidler		73 866	51 717
Sum anleggsmidler		15 819 347	15 797 198
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		86 688	78 462
Sum fordringer		86 688	78 462
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 711 123	2 111 887
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 711 123	2 111 887
Sum omløpsmidler		2 797 811	2 190 349
SUM EIENDELER		18 617 158	17 987 547

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 800	4 800
Sum innskutt egenkapital		4 800	4 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 336 220	3 155 959
Sum opptjent egenkapital		-2 336 220	-3 155 959
Sum egenkapital		-2 331 420	-3 151 159
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		19 158 424	19 492 213
Øvrig langsiktig gjeld		1 656 044	1 635 460
Sum annen langsiktig gjeld		20 814 468	21 127 673
Sum langsiktig gjeld		20 814 468	21 127 673
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		118 958	4 379
Leverandørgjeld		10 428	1 438
Annen kortsiktig gjeld		4 725	5 217
Sum kortsiktig gjeld		134 111	11 034
Sum gjeld		20 948 579	21 138 707
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 617 158	17 987 547



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 495535

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 451 565
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BLÅVEISEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: Helen Peistorpet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2024

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, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 948 451 565
BLÅVEISEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 056 803	3 847 546
Sum inntekter		4 056 803	3 847 546
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	130 074
Annen driftskostnad		2 182 708	2 447 521
Sum kostnader		2 319 628	2 577 595
Driftsresultat		1 737 175	1 269 951
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		42 441	6 582
Sum finansinntekter		42 441	6 582
Annen finanskostnad		959 877	545 522
Sum finanskostnader		959 877	545 522
Netto finans		-917 436	-538 940
Resultat før skattekostnad		819 739	731 010
Årsresultat		819 739	731 010
Totalresultat		819 739	731 010
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		819 739	731 010
Sum overføringer og disponeringer		819 739	731 010



Organisasjonsnr: 948 451 565
BLÅVEISEN BORETTSLAG

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			
Sum varige driftsmidler		15 745 481	15 745 481
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		73 866	51 717
Sum anleggsmidler		15 819 347	15 797 198
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		86 688	78 462
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 711 123	2 111 887
Sum omløpsmidler		2 711 123	2 111 887
SUM EIENDELER		18 617 158	17 987 547
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 800	4 800
Sum innskutt egenkapital		4 800	4 800
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	2 336 220	3 155 959
Sum opptjent egenkapital	-2 336 220	-3 155 959
Sum egenkapital	-2 331 420	-3 151 159
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	19 158 424	19 492 213
Øvrig langsiktig gjeld	1 656 044	1 635 460
Sum annen langsiktig gjeld	20 814 468	21 127 673
Sum langsiktig gjeld	20 814 468	21 127 673
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	118 958	4 379
Leverandørgjeld	10 428	1 438
Annen kortsiktig gjeld	4 725	5 217
Sum kortsiktig gjeld	134 111	11 034
Sum gjeld	20 948 579	21 138 707
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	18 617 158	17 987 547



Organisasjonsnr: 948 451 565
BLÅVEISEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4739

Blåveisen Borettslag



Velkommen til årsmøte i Blåveisen Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 14. mai kl. 12:00 og lukker 18. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4739>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Beboermøte onsdag 15. mai kl. 1800

Det avholdes et beboermøte i borettslaget i anledning generalforsamlingen. Her vil det bli anledning til å stille spørsmål til sakene fra generalforsamlingen, og styret vil kunne ta i mot stemmeblanketter eller hjelpe de som ønsker med digital gjennomføring.

Beboermøte vil bli gjennomført på Wang Hamar med enkel servering.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Blåveisen Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår styreleder som møteleder.

Forslag til vedtak

Kristian Leofred Bunkholt Nauste er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen, i tillegg til møteleder.

Styrets innstilling

Styret innstiller eier Therese Berg som protokollvitne.

Forslag til vedtak

Therese Berg er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

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

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsmeldingen for regnskapsåret 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000 kr. Dette er uendret fra året før.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 120 000 kr.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Jessica Eichinger**
Gjenvalg. Jessica har sittet i styret i 2 år. Styret ønsker at Jessica fortsetter som styremedlem.
- **Sverre Mathias Stensberg**
Sverre har bodd i borettslaget et par år, og har tidligere erfaring fra styreleder verv i et annet borettslag. Sverre tar over styrevervet til Morten Aspeli, som gir seg etter to perioder.



Valg av 1 styremedlem (1 år) Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem (1 år):

- Are-Richard Bie

Are-Richard skulle egentlig vært på valg i 2023 etter å ha blitt valgt for 2 år i 2021, men ved en feil ble ikke valget gjennomført. Han har i praksis sittet i styret i 2023 og velges for 1 år slik at perioden blir riktig. Det har ikke vært noen avstemninger i styret det siste året der manglende legitimitet har hatt betydning.

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Rita Neby
- Stian Wethammer
- Trude Gaustadsæter

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år. Borettslag med 31-500 andelseiere kan stille med én delegat.

Innstilling

Etter innføring av digital generalforsamling har det blitt enklere å få deltatt på møtet.

Eiere som ønsker å gi innspill til delegatene kan lese årsrapport for 2023 og innkomne forslag her:

<https://www.obos.no/dette-er-obos/medlemsdemokratiet/generalforsamling/>

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Kristian Leofred Bunkholt Nauste

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Are-Richard Bie



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kristian Leofred B Nauste	Solhellinga 43 J
Styremedlem	Morten Aspeli	Solhellinga 41 J
Styremedlem	Are-Richard Bie	Solhellinga 41 D
Styremedlem	Jessica Birgitta Eichinger	Solhellinga 43 L
Styremedlem	Morten Wemundstad	Solhellinga 45 F
Varamedlem	Rita Neby	Solhellinga 47 H
Varamedlem	Erik Weber	Solhellinga 41 A
Varamedlem	Stian Wethammer	Solhellinga 43 E

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Kristian Leofred B Nauste Solhellinga 43 J

Varadelegert

Morten Aspeli Solhellinga 41 J

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Blåveisen Borettslag

Borettslaget består av 48 andelsleiligheter.

Blåveisen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948451565, og ligger i HAMAR kommune

Gårds- og bruksnummer:

1 4224

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Blåveisen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

Styrets oppgaver i året som var har vært de normale oppgavene knyttet til drift og vedlikehold av borettslaget.

Det ble gjennomført kontroll på brannslukkere, noe som skal gjennomføres etter 5 år. Noen brannslukkere gjenstår, og vil bli gjennomgått i løpet av våren 2024.

Vårdugnadene 2024 ble gjennomført som normalt, med en mulighet for felles oppmøte på hverdag. Dette virket å være vellykket, med godt oppmøte både onsdag og lørdag. Det var hyggelig sosialt samvær for de oppmøtte etter dugnaden på lørdag. Styret takker alle som deltok, både på fellesdugnadene og de som gjennomførte på egenhånd.

Styret har gjennomført 6 styremøter siden sist årsmøte (14. juni, 8. august, 4. oktober, 23. november, 2. april og 7. mai) i tillegg til budsjett- og regnskapsmøte med OBOS.

Større vedlikehold planlagt for året 2024:

- Styret jobber med å hente inn anbud på renovering av balkonggjerder, da disse ikke er i henhold til dagens regelverk (horisontale bord med store åpninger mellom). Siden vedlikeholdsrapporten anbefaler å snarest bytte disse velger vi å prioritere dette, finansiert med egenkapital. Styret ønsker å bruke fagfolk til innspill på utforming, slik at estetikken til borettslaget ivaretas.
- Styret har innhentet tilbud på montering av sikkerhetswire på taket for periodisk og ekstraordinært vedlikehold. Entreprenør som utfører arbeider på takene, må enten ha sikkerhetswire eller montere stilas/gjerde hver gang vedlikehold skal gjennomføres. Kostnadene ved sikkerhetswire vil raskt bli lavere enn å jevnlig sette opp stilas/gjerde.

Større vedlikehold planlagt for året 2025:

- Oppgradering av gjerdene på veranda (i lik stil som balkong) og eventuelt bytte av skillevegger med råte.
- Vurdere bytte av balkongdører (2. etasje) og ytterdører i hele borettslaget eller rekkevis over flere år for eventuell mengderabatt. Per i dag er disse tenkt byttet forløpende etter behov.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 200.000,- til ordinært vedlikehold. Renovering av balkonggjerd og installering av sikkerhetswire ligger utenfor dette, og vil dekkes opp av overføring fra disponible midler.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023. Energikostnadene for borettslaget er primært gatebelysning og strøm til garasjene. Lading av elbiler i garasjene dekkes inn av den digitale løsningen Elaway, slik at hver enkelt beboer betaler for eget strømforbruk til lading.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Blåveisen Borettslag. Styret vil i 2024 hente inn tilbud fra andre forsikringsselskap for å undersøke å om det er hensiktsmessig å bytte selskap.

Lån

Blåveisen Borettslag har ett lån i OBOS med flytende rente og månedlige annuiteter. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Styret har reforhandlet kontrakten med OBOS slik at utgiftene for forretningsfører har gått ned for 2024. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024, noe som sammen med økte driftskostnader vil føre til en noe lavere overføring til disponible midler for 2024 enn 2023. Det vil trolig anbefales å justere felleskostnadene noe i 2025 for å tilføre borettslaget egenkapital for vedlikehold etter vedlikeholdsplanen.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Blåveisen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Blåveisen Borettslag som 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 regnskapsuskikk 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-regulene), og vi har overholdt våre evnige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettlås 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 øvrig 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 regnskapsuskikk 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 utilsåttede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsåttede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en


PricewaterhouseCoopers AS, Vangavegen 71, 2317 Hamar, Postboks 102, 2301 Hamar
T. 02316, org. no..987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforing og autorisert regnskapsførerselskap



revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsåttede 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 sees det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Hamar, 23. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS


Vegard H. Løvsten
Statsansatt revisor



BLÅVEISEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 451 565, KUNDENR. 4739

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	2 179 315	1 921 349	2 179 315	2 663 700
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	819 739	731 010	670 800	439 400
Tillegg for nye langsiktige lån	15 0	-4 200	0	0
Fradr. for avdrag på langs. lån	15 -333 789	-468 587	-395 000	-308 000
Innsk. øremerk. bankkto	-1 565	-257	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	484 385	257 966	275 800	131 400
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 663 700	2 179 315	2 455 115	2 795 100

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 797 811	2 190 349
Kortsiktig gjeld	-134 111	-11 034
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 663 700	2 179 315



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 041 216	3 538 800	4 089 400	4 085 000
Ladeinntekter EL-bil		14 310	8 160	12 000	12 000
Andre inntekter	3	1 277	300 586	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		4 056 803	3 847 546	4 101 400	4 097 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-16 074	-16 000	-17 000
Styreonorar	5	-120 000	-114 000	-114 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-8 478	-6 200	-7 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-124 055	-119 055	-126 000	-100 000
Konsulentonorar	7	-2 750	-52 356	-12 000	-10 000
Kontingenter		-9 600	-9 600	-9 600	-9 600
Drift og vedlikehold	8	-123 686	-475 651	-180 000	-200 000
Forsikringer		-234 042	-216 837	-238 000	-260 000
Kommunale avgifter	9	-1 156 028	-1 146 340	-1 282 000	-1 304 000
Energi/fyring		-38 361	-31 996	-30 000	-32 000
TV-anlegg/bredbånd		-348 848	-300 406	-340 000	-360 000
Andre driftskostnader	10	-136 859	-89 081	-132 000	-150 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 319 628	-2 577 595	-2 486 600	-2 572 600
DRIFTSRESULTAT		1 737 175	1 269 951	1 614 800	1 524 400
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	42 441	6 582	0	0
Finanskostnader	12	-959 877	-545 522	-944 000	-1 085 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-917 436	-538 940	-944 000	-1 085 000
ÅRSRESULTAT		819 739	731 010	670 800	439 400
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		819 739	731 010		



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	15 492 574	15 492 574
Tomt		252 907	252 907
Miljøbankkonto, øremerket		73 866	51 717
SUM ANLEGGSMIDLER		15 819 347	15 797 198
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		86 688	78 462
Driftskonto OBOS-banken		1 192 673	1 629 024
Sparekonto OBOS-banken		1 518 450	482 864
SUM OMLØPSMIDLER		2 797 811	2 190 349
SUM EIENDELER		18 617 158	17 987 547
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 48 * 100		4 800	4 800
Udekket tap	14	-2 336 220	-3 155 959
SUM EGENKAPITAL		-2 331 420	-3 151 159
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	19 158 424	19 492 213
Borettsinnskudd	16	1 584 000	1 584 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	72 044	51 460
SUM LANGSIKTIG GJELD		20 814 468	21 127 673
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		10 428	1 438
Påløpte renter		95 847	4 379
Påløpte avdrag		23 111	0
Annen kortsiktig gjeld	18	4 725	5 217
SUM KORTSIKTIG GJELD		134 111	11 034
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 617 158	17 987 547
Pantstillelse	19	35 410 640	35 410 640
Garantiansvar		0	0

Hamar, 18.04.2024
Styret i Blåveisen Borettslag

Kristian Leofred B Nauste/s/

Are-richard Bie/s/

Morten Aspelis/s/

Jessica Birgitta Eichinger/s/

Morten Wemundstad/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 020 096
Forsikr.premie påbygg	21 120
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 041 216

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Hengerleie	1 277
SUM ANDRE INNETEKTER	1 277

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 120 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 478.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -2 750

SUM KONSULENTHONORAR -2 750

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -67 822

Drift/vedlikehold VVS -23 147

Drift/vedlikehold elektro -4 628

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -15 939

Egenandel forsikring -10 000

Kostnader dugnader -2 150

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -123 686

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt -466 016

Vann- og avløpsavgift -362 392

Feieavgift -55 460

Renovasjonsavgift -272 160

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -1 156 028

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container -5 145

Diverse leiekostnader/leasing -781

Verktøy og redskaper -5 211

Driftsmateriell -735

Snørydding -72 706

Gressklipping -47 770

Andre fremmede tjenester -1 086

Andre kontorkostnader -532

Bank- og kortgebyr -2 432

Velferdskostnader -460

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -136 859

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 290
Renter av sparekonto i OBOS-banken	37 151
SUM FINANSINNTEKTER	42 441

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-959 877
SUM FINANSKOSTNADER	-959 877

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1971	5 249 856
Tilgang 2002	1 908 884
Tilgang 2004	938 887
Tilgang 2010	4 394 337
Tilgang 1988	396 895
Tilgang 1995	2 603 716
SUM BYGNINGER	15 492 574

Tomten ble kjøpt i 1971.

Gnr.1/bnr.4224

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

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien.

Dermed

vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-BANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.

	-20 230
Opprinnelig 2021	781
Nedbetalt tidligere	738 568
Nedbetalt i år	333 789
	-19158424
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-19158424

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1971	-1 584 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 584 000

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-72 044
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-72 044

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-4 725
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-4 725

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 584 000
Pantelån	19 158 424
Påløpte avdrag	23 111
TOTALT	20 765 535

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

Bygninger	15 492 574
Tomt	252 907
TOTALT	15 745 481



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 560657. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no, i tillegg til styret. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Rehabilitering av takbelegg
2019 - 2021	Nytt garasjeanlegg
2017	Maling av hele borettslaget
2015 - 2016	Rehabilitering av gavlvegger
2015 - 2016	Skifte av vinduer
2015 - 2016	Skifte av dører
2010	Etterisolert tak på husene
2009	Maling fasader hus og garasjer
2004	Rehabilitering terrasser
2003	Asfalt og belegningsstein
2002	Rehabilitering fasader 43 og 49
2002	Maling av hele borettslaget
1994 - 1995	Dører/vinduer/skjerm
1988	Tak



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 14.05.24 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 18.05.24

Selskapsnummer: 4739 Selskapsnavn: Blåveisen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Kristian Leofred Bunkholt Nauste er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitne</p> <p>Therese Berg er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 120 000 kr.

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Jessica Eichinger
 Sverre Mathias Stensberg

Styremedlem (1 år) (kun 1 skal velges)

- Are-Richard Bie

Varamedlem (kun 3 skal velges)

- Rita Neby
 Stian Wethammer
 Trude Gaustadsæter

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- Kristian Leofred Bunkholt Nauste

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Are-Richard Bie



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.