



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 251 164
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET FOSSVEIEN 12
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 13.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 955251164

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 501 812	1 207 068
Sum inntekter		1 501 812	1 207 068
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		859 395	997 750
Sum kostnader		927 855	1 066 210
Driftsresultat		573 957	140 858
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 029	11 468
Sum finansinntekter		12 029	11 468
Annen finanskostnad		425 510	369 816
Sum finanskostnader		425 510	369 816
Netto finans		-413 481	-358 348
Resultat før skattekostnad		160 476	-217 490
Årsresultat		160 476	-217 490
Totalresultat		160 476	-217 490
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		160 476	-217 490
Sum overføringer og disponeringer		160 476	-217 490



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 964 109	6 964 109
Sum varige driftsmidler		6 964 109	6 964 109
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 964 109	6 964 109
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			108
Andre fordringer		27 416	26 494
Sum fordringer		27 416	26 602
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		497 396	490 893
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		497 396	490 893
Sum omløpsmidler		524 812	517 495
SUM EIENDELER		7 488 921	7 481 604

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 127 915	1 288 392
Sum opptjent egenkapital		-1 127 915	-1 288 392
Sum egenkapital		-1 125 915	-1 286 392
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 884 696	7 019 395
Øvrig langsiktig gjeld		1 683 890	1 683 890
Sum annen langsiktig gjeld		8 568 586	8 703 285
Sum langsiktig gjeld		8 568 586	8 703 285
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 295	46 976
Leverandørgjeld		21 404	13 374
Annen kortsiktig gjeld		22 552	4 361
Sum kortsiktig gjeld		46 251	64 711
Sum gjeld		8 614 837	8 767 996
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 488 921	7 481 604



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 513215

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 251 164
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET FOSSVEIEN 12
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 12.06.2025



Organisasjonsnr: 955 251 164
BORETTSLAGET FOSSVEIEN 12

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 501 812	1 207 068
Sum inntekter		1 501 812	1 207 068
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		859 395	997 750
Sum kostnader		927 855	1 066 210
Driftsresultat		573 957	140 858
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 029	11 468
Sum finansinntekter		12 029	11 468
Annen finanskostnad		425 510	369 816
Sum finanskostnader		425 510	369 816
Netto finans		-413 481	-358 348
Resultat før skattekostnad		160 476	-217 490
Årsresultat		160 476	-217 490
Totalresultat		160 476	-217 490
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		160 476	-217 490
Sum overføringer og disponeringer		160 476	-217 490



Organisasjonsnr: 955 251 164
BORETTSLAGET FOSSVEIEN 12

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		6 964 109	6 964 109
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 964 109	6 964 109
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		27 416	108
Sum fordringer		27 416	26 494
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		497 396	490 893
Sum omløpsmidler		524 812	517 495
SUM EIENDELER		7 488 921	7 481 604
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	1 127 915	1 288 392
Sum opptjent egenkapital	-1 127 915	-1 288 392
Sum egenkapital	-1 125 915	-1 286 392
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 884 696	7 019 395
Øvrig langsiktig gjeld	1 683 890	1 683 890
Sum annen langsiktig gjeld	8 568 586	8 703 285
Sum langsiktig gjeld	8 568 586	8 703 285
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 295	46 976
Leverandørgjeld	21 404	13 374
Annen kortsiktig gjeld	22 552	4 361
Sum kortsiktig gjeld	46 251	64 711
Sum gjeld	8 614 837	8 767 996
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	7 488 921	7 481 604



Organisasjonsnr: 955 251 164
BORETTSLAGET FOSSVEIEN 12

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 2025

Innkalling

S.nr. 5022

BORETTSLAGET FOSSVEIEN 12



Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET FOSSVEIEN 12

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 28. mai kl. 09:00 og lukker 31. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5022>

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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET FOSSVEIEN 12



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Christian Norløff fra Obos er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Ingrid Marker er valgt.

Sak 3

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 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

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5022 Borettslaget Fossveien 12.pdf
2. 5022 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Ingrid Marker tar ikke gjenvalg til styret da hun skal selge sin leilighet til høsten.

Styremedlem Stein Olav Pettersen er ikke på valg.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Øystein Gunnar Bergmann Maugesten

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Birte Hove Berg

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hanne Cecilie Nilsen
- Mathias Tjøtta Odden





Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024:

- To dugnader ble gjennomført, samt 5 styremøter.
- Vi hadde en skadesak ifm vannlekkasje fra takterrassen i 5 etasje oppgang C som førte til vannskader i flere leiligheter i oppgang A/C. Daværende forsikringsselskap Tryg ble involvert og arbeidet med utbedring av de berørte leilighetene ble ferdigstilt i Q2.
- April 2024 byttet vi forsikringsselskap fra Tryg til Gjensidige forsikring - årlig kostnader for byggforsikring ble redusert fra 550,000 kr til ca 140,000kr, en årlig besparelse på over 400,000.
- Sterk økning i kostnader av kommunale avgifter, strøm, renter mm førte til at vi likevel måtte øke felleskostnadene i starten av året, slik at vi kunne budsjettere for overskudd. Man har budsjettert for overskudd også i 2025 uten behov for økning av felleskostnader. Per i dag er det ikke behov for ytterligere økninger i felleskostnader.
- På sikt er det behov for oppussing av oppganger og vinduer, men grunnet den økonomiske situasjonen så avventet styret å starte opp med dette. Det anbefales at nytt styre ser på om det kan være hensiktsmessig å starte prosessen i 2025, hvor blant annet muligheten for offentlig tilskudd til nye vinduer vurderes. Det ble gjennomført kontroll av det elektriske anlegget gjennom Sofienberg elektro i Q4, kun små utfordringer ble identifisert, tilbud om utbedring har blitt etterspurt.
- Årlig sjekk av brannvarslingssystemet ble gjennomført av Elotec
- Callingssystemet i C oppgangen ble fikset etter varsel om feil.
- Det ble også varslet om potensielle rotter i kjelleren mot slutten av Q4 - ila av 2025 har vi hatt flere runder med forsikringsselskap/ anticimex for å få fjernet problemet. Etter siste tettingsarbeid utført av anticimex har det ikke vært tegn til rotter i borettslaget.

Styrets arbeid 2025:

- Man har budsjettert for overskudd også i 2025 uten behov for økning av felleskostnader. Per i dag er det ikke behov for ytterligere økninger i felleskostnader.
- Det ble varslet om potensielle rotter i kjelleren mot slutten av Q4 - ila av 2025 har vi hatt flere runder med forsikringsselskap/ anticimex for å få fjernet problemet. Etter siste tettingsarbeid utført av anticimex har det ikke vært tegn til rotter i borettslaget.
- Vi har gått inn i avtale om Fibernet med Obos nett, som vil redusere kostnadene med 50kr per enhet per måned (total besparelse på 12000kr årlig), fibernet er også mer stabilt og raskere enn tidligere (fra kollektiv 100 gjennom Telia til 1000/1000 ms). Implementering pågår i Q2 2025 med oppstart senest 1 juni.
- Ifm fibernet implementering fra elektriker inne for å klargjøre det elektriske systemet. Samtidig ble det også installert overspenningsvern og oppdaget to jordingsfeil (varmekabler mot gate og varmtvannstank) av selskapet. Jordingsfeilen ble rettet opp av Sofienberg elektro.
- Vi jobber med å innhente tilbud for utskiftning av varmtvannstank til oppgang B grunnet alder (samme tank som hadde jordingsfeil), samt utskiftning av kraner, fjerne kran og montere ny hovedkran.
- Arborist er også bestilt for å beskjæring av trærne i bakgårde, samt felle et tre mot Marselis gate 29 og fjerning av fuglerede.
- Vår-dugnad gjennomført 15.05.25 - inkludert vernerunde.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET FOSSVEIEN 12.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret 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 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 borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pennco Dokumentnøkkel: D3ZKU-JNSYN-U8BSY-8SDMY-CP4J6-K8AP5



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."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-24 16:27:55 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: D3ZKU-JNSYN-U8B5Y-8SDMY-CP4J6-F8AP5

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

8 av 19

5022 Borettslaget

Borettslaget Fossveien 12.pdf



**BORETTLAGET FOSSVEIEN 12
ORG.NR. 955 251 164, KUNDENR. 5022**

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		452 784	815 317
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		160 476	-217 490
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-134 699	-145 043
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		25 777	-362 533
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		478 562	452 784
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		524 812	517 495
Kortsiktig gjeld		-46 251	-64 711
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		478 561	452 784



**BORETTLAGET FOSSVEIEN 12
ORG.NR. 955 251 164, KUNDENR. 5022**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 489 042	1 207 068	1 486 000	1 486 000
Andre inntekter	3	12 770	0	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		1 501 812	1 207 068	1 486 000	1 486 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-8 969	-9 000
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-7 959	-9 909	-10 500	-10 000
Forretningsførerhonorar		-90 123	-85 705	-88 000	-92 000
Konsulenthonorar	7	-16 100	-1 375	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-84 452	-95 473	-84 000	-85 000
Forsikringer		-246 576	-420 173	-400 000	-150 000
Kommunale avgifter	9	-236 730	-208 465	-229 275	-257 350
Energi/fyring		-55 585	-59 122	-80 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-71 503	-68 626	-69 000	-72 000
Andre driftskostnader	10	-50 368	-48 901	-40 000	-41 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-927 855	-1 066 210	-1 079 744	-866 350
DRIFTSRESULTAT		573 957	140 858	406 256	619 650
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	12 029	11 468	0	0
Finanskostnader	12	-425 510	-369 816	-416 000	-418 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-413 481	-358 348	-416 000	-418 000
ÅRSRESULTAT		160 476	-217 490	-9 744	201 650
Overføringer:					
Udekket tap		0	-217 490		
Reduksjon udekket tap		160 476	0		



BORETTLAGET FOSSVEIEN 12
ORG.NR. 955 251 164, KUNDENR. 5022

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	6 486 468	6 486 468
Tomt		477 641	477 641
SUM ANLEGGSMIDLER		6 964 109	6 964 109
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	108
Forskuddsbetalte kostnader		27 416	26 495
Driftskonto OBOS-banken		215 383	89 843
Sparekonto OBOS-banken		282 012	401 049
SUM OMLØPSMIDLER		524 812	517 495
SUM EIENDELER		7 488 921	7 481 604
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 20 * 100		2 000	2 000
Udekket tap	14	-1 127 915	-1 288 392
SUM EGENKAPITAL		-1 125 915	-1 286 392
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	6 884 696	7 019 395
Borettsinnskudd	16	1 683 890	1 683 890
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 568 586	8 703 285
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 552	4 361
Leverandørgjeld		21 404	13 374
Påløpte renter		2 295	36 666
Påløpte avdrag		0	10 310
SUM KORTSIKTIG GJELD		46 251	64 711
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 488 921	7 481 604
Pantstillelse	17	10 433 890	10 433 890
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2025
Styret i Borettslaget Fossveien 12

Ingrid Marker

Birte Hove Berg

Stein Olav Pettersen

**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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 309 342
Balkong	109 632
Kabel-TV	65 072
Eiendomsskatt	4 996
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 489 042

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Forhåndsavklaring av forkjøpsretten	12 770
SUM ANDRE INNETEKTER	12 770

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet 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 2023/2024, og er på kr 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 959.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 500
Befaring/rapport, Tek-Norge AS	-11 600
SUM KONSULENTHONORAR	-16 100

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-38 269
Drift/vedlikehold VVS	-17 570
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 227
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 132
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-6 254
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-84 452

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-5 000
Vann- og avløpsavgift	-151 354
Feieavgift	-5 440
Renovasjonsavgift	-74 936
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-236 730

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 432
Renhold ved firmaer	-23 503
Andre fremmede tjenester	-13 561
Andre kontorkostnader	-1 555
Bank- og kortgebyr	-2 316
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-50 368

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	848
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 963
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	218
SUM FINANSINNTEKTER	12 029

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

Renter og gebyr på lån	-425 490
Renter på leverandørgjeld	-20
SUM FINANSKOSTNADER	-425 510

NOTE: 13**BYGNINGER**

Tilgang 2007- Balkonger	1 474 467
Tilgang 1985	5 012 001
SUM BYGNINGER	6 486 468

Tomten ble kjøpt i 1985.

Gnr.228/bnr.32

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 markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den 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 BOLIGKREDITT AS**

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-1 950 000	
Nedbetalt tidligere	862 487	
Nedbetalt i år	23 513	
		-1 064 000

OBOS-Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-1 908 500	
Delutbetaling 2017	-591 500	
Nedbetalt tidligere	637 891	
Nedbetalt i år	50 625	
		-1 811 484

OBOS-Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-4 300 000	
Nedbetalt tidligere	230 227	
Nedbetalt i år	60 561	
		-4 009 212

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-6 884 696**



NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1985	-1 683 890
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 683 890

NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 683 890
Pantelån	6 884 696
TOTALT	8 568 586

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

Bygninger	6 486 468
Tomt	477 641
TOTALT	6 964 109



Resultatanalyse 2024 Borettslaget Fossveien 12

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	1 489 042	1 486 000	-3 042	0 %
Andre inntekter	12 770	0	-12 770	100 %
Sum driftsinntekter	1 501 812	1 486 000	-15 812	-1 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-8 460	-8 969	-509	6 %
Styrehonorar	-60 000	-60 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-7 959	-10 500	-2 541	24 %
Forretningsførerhonorar	-90 123	-88 000	2 123	-2 %
Konsulenthonorar	-16 100	-10 000	6 100	-61 %
Drift og vedlikehold	-84 452	-84 000	452	-1 %
Forsikringer	-246 576	-400 000	-153 424	38 %
Kommunale avgifter	-236 730	-229 275	7 455	-3 %
Energi/fyring	-55 585	-80 000	-24 415	31 %
TV-anlegg/bredbånd	-71 503	-69 000	2 503	-4 %
Andre driftskostnader	-50 368	-40 000	10 368	-26 %
Sum driftskostnader	-927 855	-1 079 744	-151 889	14 %
Driftsresultat	573 957	406 256	-167 701	-41 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	12 029	0	-12 029	100 %
Finanskostnader	-425 510	-416 000	9 510	-2 %
Res. finansinnt./-kostnader	-413 481	-416 000	-2 519	1 %
Årsresultat	160 476	-9 744	-170 220	1 747 %



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 28.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 31.05.25

Selskapsnummer: 5022 Selskapsnavn: BORETTSLAGET FOSSVEIEN 12

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>Christian Norløff fra Obos er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Ingrid Marker 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

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Øystein Gunnar Bergmann Maugesten

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Birte Hove Berg

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Hanne Cecilie Nilsen

Mathias Tjøtta Odden



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.