



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 529 265  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BLÅBÆRSKOGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Storgata 51  
2414 ELVERUM

### 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: Stig Gunnar Iversen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

### 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, 23.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 331 052	1 129 851
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 331 052</b>	<b>1 129 851</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		741 167	601 820
<b>Sum kostnader</b>		<b>798 217</b>	<b>658 870</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>532 835</b>	<b>470 981</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13 188	4 200
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 188</b>	<b>4 200</b>
Annen finanskostnad		421 081	249 259
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>421 081</b>	<b>249 259</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-407 893</b>	<b>-245 059</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>124 942</b>	<b>225 922</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>124 942</b>	<b>225 922</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>124 942</b>	<b>225 922</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		124 942	225 922
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>124 942</b>	<b>225 922</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		21 764 670	21 764 670
Sum varige driftsmidler		21 764 670	21 764 670
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		7 500	7 500
Andre fordringer		23 082	16 161
Sum finansielle anleggsmidler		30 582	23 661
Sum anleggsmidler		21 795 252	21 788 331
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		27 609	35 184
Sum fordringer		27 609	35 184
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		638 645	595 541
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		638 645	595 541
Sum omløpsmidler		666 254	630 725
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>22 461 506</b>	<b>22 419 055</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 500	1 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 500</b>	<b>1 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		6 220 404	6 095 462
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>6 220 404</b>	<b>6 095 462</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 221 904</b>	<b>6 096 962</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 022 287	8 175 226
Øvrig langsiktig gjeld		8 142 513	8 136 081
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>16 164 800</b>	<b>16 311 307</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>16 164 800</b>	<b>16 311 307</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		54 060	
Leverandørgjeld		20 742	10 786
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>74 802</b>	<b>10 786</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 239 602</b>	<b>16 322 093</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>22 461 506</b>	<b>22 419 055</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 543451

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 529 265  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BLÅBÆRSKOGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Storgata 51  
2414 ELVERUM

#### 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: Stig Gunnar Iversen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

#### 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, 29.06.2024



Organisasjonsnr: 988 529 265  
BLÅBÆRSKOGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 331 052	1 129 851
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 331 052</b>	<b>1 129 851</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		741 167	601 820
<b>Sum kostnader</b>		<b>798 217</b>	<b>658 870</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>532 835</b>	<b>470 981</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13 188	4 200
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 188</b>	<b>4 200</b>
Annen finanskostnad		421 081	249 259
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>421 081</b>	<b>249 259</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-407 893</b>	<b>-245 059</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>124 942</b>	<b>225 922</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>124 942</b>	<b>225 922</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>124 942</b>	<b>225 922</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		124 942	225 922
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>124 942</b>	<b>225 922</b>



Organisasjonsnr: 988 529 265  
BLÅBÆRSKOGEN BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		21 764 670	21 764 670
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler			
		7 500	7 500
Andre fordringer			
		23 082	16 161
Sum finansielle anleggsmidler		30 582	23 661
Sum anleggsmidler		21 795 252	21 788 331
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
		27 609	35 184
Sum fordringer		27 609	35 184
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		638 645	595 541
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		638 645	595 541
Sum omløpsmidler		666 254	630 725
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>22 461 506</b>	<b>22 419 055</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital			
		1 500	1 500
Sum innskutt egenkapital		1 500	1 500



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	6 220 404	6 095 462
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>6 220 404</b>	<b>6 095 462</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6 221 904</b>	<b>6 096 962</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 022 287	8 175 226
Øvrig langsiktig gjeld	8 142 513	8 136 081
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>16 164 800</b>	<b>16 311 307</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>16 164 800</b>	<b>16 311 307</b>
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	54 060	
Leverandørgjeld	20 742	10 786
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>74 802</b>	<b>10 786</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>16 239 602</b>	<b>16 322 093</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>22 461 506</b>	<b>22 419 055</b>



Organisasjonsnr: 988 529 265  
BLÅBÆRSKOGEN 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. 4957

Blåbærskogen Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Blåbærskogen 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 17. april kl. 09:00 og lukker 20. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4957>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://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.

### 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
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,  
Styret i Blåbærskogen 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.

Forslag til vedtak

Veronica Jeanette Johansen er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Veronica Jeanette Johansen og Gina Camilla Bjørnebo 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. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

#### Vedlegg

1. Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf

#### Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50.000

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 50.000

#### Sak 6

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

#### Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Tobias Andre Kværna

#### Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ann Kristin Nordseth
- Kåre Korsbakken

#### Sak 7

### Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

#### Roller og kandidater



**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Veronica Jeanette Johansen

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Gine Camilla Bjørnebo



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Veronica Jeanette Johansen	Tømmervegen 1 C
Styremedlem	Gine Camilla Bjørnebo	Tømmervegen 3 E
Styremedlem	Arne Lund	Tømmervegen 5 C
Varamedlem	Kåre Korsbakken	Tømmervegen 5 B
Varamedlem	Ann Kristin Nordseth	Tømmervegen 1 E

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Veronica Jeanette Johansen Tømmervegen 1 C

#### Varadelegert

Gine Camilla Bjørnebo Tømmervegen 3 E

### Valgkomiteen

Ann Kristin Nordseth Tømmervegen 1 E  
Wenche Stolp Tømmervegen 5 A

### Kontaktinformasjon

#### 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 Blåbærskogen Borettslag

Borettslaget består av 15 andelsleiligheter.

Blåbærskogen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988529265, og ligger i ELVERUM kommune

Gårds- og bruksnummer:

26 381

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.

Blåbærskogen 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



## 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.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det ikke ble utført planlagt prosjekt i forbindelse med EI-bil lading.

### Resultat

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### 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.

### Kommunale avgifter i ELVERUM kommune

Kommunale avgifter er budsjettet til kr 359.000 for 2024.

### 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 mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Blåbærskogen Borettslag.

### Lån

Blåbærskogen Borettslag har lån i OBOS banken.

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettet med en økning på 6% 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.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Blåbærskogen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Blåbærskogen 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 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 (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 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.

### 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

PricewaterhouseCoopers AS, Vangsvegen 71, 2317 Hamar, Postboks 102, 2301 Hamar  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

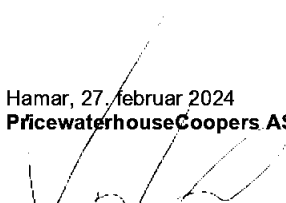
Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsfører selskap  
Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf



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>.

Hamar, 12. mars 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

  
Vegard H. Løvlien  
Statsautorisert revisor



## BLÅBÆRSKOGEN BORETTSLAG ORG.NR. 988 529 265, KUNDENR. 4957

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>619 938</b>	<b>599 004</b>	<b>619 938</b>	<b>591 452</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	124 942	225 922	-32 000	61 950
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	-152 939	-204 908	-181 000	-146 000
Innsk. øremerk. bankkto	-489	-80	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-28 486</b>	<b>20 934</b>	<b>-213 000</b>	<b>-84 050</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>591 452</b>	<b>619 939</b>	<b>406 938</b>	<b>507 402</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	666 254	630 725
Kortsiktig gjeld	-74 802	-10 786
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>591 452</b>	<b>619 939</b>



## BLÅBÆRSKOGEN BORETTSLAG ORG.NR. 988 529 265, KUNDENR. 4957

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		574 020	454 167	454 848	608 088
Innkrevde felleskostnader	2	755 640	674 640	755 152	755 912
Innbetalinger		1 392	1 044	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 331 052</b>	<b>1 129 851</b>	<b>1 210 000</b>	<b>1 364 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-7 050	-7 050	-7 000	-7 050
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-7 413	-5 200	-6 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-49 845	-47 835	-51 000	-53 000
Konsulenthonorar	6	-15 106	-5 240	-5 000	-20 000
Kontingenter		-3 000	-3 000	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	7	-61 704	-34 021	-240 000	-46 000
Forsikringer		-75 764	-67 680	-75 000	-79 000
Kommunale avgifter	8	-322 757	-276 236	-297 000	-359 000
Energi/fyring		-25 921	-22 102	-30 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-89 830	-81 003	-88 000	-95 000
Andre driftskostnader	9	-89 828	-59 503	-62 000	-85 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-798 217</b>	<b>-658 870</b>	<b>-914 000</b>	<b>-835 050</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>532 835</b>	<b>470 981</b>	<b>296 000</b>	<b>528 950</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>532 835</b>	<b>470 981</b>	<b>296 000</b>	<b>528 950</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	13 188	4 200	0	0
Finanskostnader	11	-421 081	-249 259	-328 000	-467 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-407 893</b>	<b>-245 059</b>	<b>-328 000</b>	<b>-467 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>124 942</b>	<b>225 922</b>	<b>-32 000</b>	<b>61 950</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		124 942	225 922		



**BLÅBÆRSKOGEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 988 529 265, KUNDENR. 4957**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	20 664 670	20 664 670
Tomt		1 100 000	1 100 000
Aksjer og andeler	13	7 500	7 500
Miljøbankkonto, øremerket		23 082	16 161
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>21 795 252</b>	<b>21 788 331</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		23 440	20 926
Andre kortsiktige fordringer	15	4 169	14 258
Driftskonto OBOS-banken		186 886	106 065
Sparekonto OBOS-banken		451 759	489 476
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>666 254</b>	<b>630 725</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>22 461 506</b>	<b>22 419 055</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 15 * 100		1 500	1 500
Annen egenkapital	16	6 220 404	6 095 462
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>6 221 904</b>	<b>6 096 962</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	17	8 022 287	8 175 226
Borettsinnskudd	18	8 120 000	8 120 000
Avsetning bomiljøtiltak	19	22 513	16 081
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>16 164 800</b>	<b>16 311 307</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		20 742	10 786
Påløpte renter		41 907	0
Påløpte avdrag		12 153	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>74 802</b>	<b>10 786</b>

---

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>22 461 506</b>	<b>22 419 055</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	20	21 620 000	21 620 000
Garantiansvar		0	0

Elverum, 11.03.2024  
Styret i Blåbærskogen Borettslag

Veronica Jeanette Johansen /s/ Gine Camilla Bjørnebo /s/ Arne Lund /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.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	755 640
Kapitalkostnader på IN-lån	561 252
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	12 768
Overført til kapitalkostnader	-574 020
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>755 640</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-7 050
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 050</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 50 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 413.

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

Juridisk bistand	-6 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 856
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-15 106</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-10 832
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-179
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-5 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-39 694
Egenandel forsikring	-6 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-61 704</b>

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

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

Eiendomsskatt	-126 682
Vann- og avløpsavgift	-101 646
Feieavgift	-9 750
Renovasjonsavgift	-84 678
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-322 757</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 000
Container	-179
Driftsmateriell	-1 824
Vaktmestertjenester	-16 680
Snørydding	-53 323
Gressklipping	-6 853
Andre fremmede tjenester	-6 785
Trykksaker	-851
Andre kontorkostnader	-267
Bank- og kortgebyr	-2 067
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-89 828</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	416
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 772
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>13 188</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-287 078
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-134 003
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-421 081</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1971.	20 520 000
Tilgang 2014	144 670
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>20 664 670</b>

Tomten ble kjøpt i 1971

Gnr.26/bnr.381

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

**NOTE: 13****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier andeler i Vaktmesterservice Innlandet SA. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall andeler: 15. Pålydende: 500. Balanseført verdi: 7 500.

Den samlede andelskapital i Vaktmesterservice Innlandet SA er på 1 005 000,-.

**NOTE: 14****KUNDEFORDRINGER**

Kundefordringer	6 047
Tap på krav	-6 047
<b>SUM KUNDEFORDRINGER</b>	<b>0</b>

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

Avregningskonto IN	4 169
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>4 169</b>

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	3 417 938
Egenkapital fra IN tidligere	3 495 072
Egenkapital fra IN 2023	0
Reduksjon EK fra IN	-692 606
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>6 220 404</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 38 år.

Opprinnelig 2011	-13 500 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 829 702
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	152 939
Nedbetalt tidligere, IN	3 495 072
Nedbetalt i år, IN	0
	-8 022 287
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-8 022 287</b>

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1971 -8 120 000

**SUM BORETTSINNSKUDD -8 120 000****NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -22 513

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -22 513****NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	8 120 000
Pantelån	8 022 287
Påløpte avdrag	12 153
Beregnete IN-forpliktelser	2 802 466
<b>TOTALT</b>	<b>18 956 906</b>

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

Bygninger	20 664 670
Tomt	1 100 000
<b>TOTALT</b>	<b>21 764 670</b>

## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6651703. 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](mailto:forsikring@obos.no). 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.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **20.03** og **20.09** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### 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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2013 - 2013 Maling av fasader



## 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 17.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 20.04.24

Selskapsnummer: 4957 Selskapsnavn: Blåbærskogen Borettslag

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Veronica Jeanette Johansen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Veronica Jeanette Johansen og Gina Camilla Bjørnebo er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></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. [Årets resultat overføres til egenkapital]

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 50.000

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Tobias Andre Kværna

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Ann Kristin Nordseth

Kåre Korsbakken

**Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Delegat (kun 1 skal velges)

Veronica Jeanette Johansen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Gine Camilla Bjørnebo



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.