



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 888 491 112  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BØLER SENTER BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/ Obos Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ana Mervin  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

### 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, 13.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 542 266	7 389 966
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 542 266</b>	<b>7 389 966</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		251 020	228 200
Annen driftskostnad		5 523 406	3 972 008
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 774 426</b>	<b>4 200 208</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 767 840</b>	<b>3 189 757</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		53 715	16 476
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>53 715</b>	<b>16 476</b>
Annen finanskostnad		2 272 071	1 291 484
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 272 071</b>	<b>1 291 484</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 218 356</b>	<b>-1 275 008</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>549 484</b>	<b>1 914 749</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>549 484</b>	<b>1 914 749</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>549 484</b>	<b>1 914 749</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		549 484	1 914 749
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>549 484</b>	<b>1 914 749</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		243 967 293	244 302 109
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		17 200 000	17 200 000
Sum varige driftsmidler		261 167 293	261 502 109
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		261 167 293	261 502 109
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		210 718	207 194
Sum fordringer		210 718	207 194
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 121 208	2 602 852
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 121 208	2 602 852
Sum omløpsmidler		2 331 926	2 810 046
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>263 499 219</b>	<b>264 312 155</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		13 100	13 100
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>13 100</b>	<b>13 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		19 711 806	19 162 322
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>19 711 806</b>	<b>19 162 322</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>19 724 906</b>	<b>19 175 422</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		47 565 869	49 408 967
Øvrig langsiktig gjeld		195 397 900	195 397 900
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>242 963 769</b>	<b>244 806 867</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>242 963 769</b>	<b>244 806 867</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		310 627	129 634
Leverandørgjeld		499 917	179 434
Annen kortsiktig gjeld			20 798
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>810 544</b>	<b>329 866</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>243 774 313</b>	<b>245 136 733</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>263 499 219</b>	<b>264 312 155</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 408510

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 888 491 112  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BØLER SENTER BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/ Obos Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Ana Mervin  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

**Grunnlag for avgivelse**

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 03.06.2024



Organisasjonsnr: 888 491 112  
BØLER SENTER BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 542 266	7 389 966
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 542 266</b>	<b>7 389 966</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		251 020	228 200
Annen driftskostnad		5 523 406	3 972 008
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 774 426</b>	<b>4 200 208</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 767 840</b>	<b>3 189 757</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		53 715	16 476
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>53 715</b>	<b>16 476</b>
Annen finanskostnad		2 272 071	1 291 484
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 272 071</b>	<b>1 291 484</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 218 356</b>	<b>-1 275 008</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>549 484</b>	<b>1 914 749</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>549 484</b>	<b>1 914 749</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>549 484</b>	<b>1 914 749</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		549 484	1 914 749
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>549 484</b>	<b>1 914 749</b>



Organisasjonsnr: 888 491 112  
BØLER SENTER BORETTSLAG

## 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		243 967 293	244 302 109
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		17 200 000	17 200 000
Sum varige driftsmidler		261 167 293	261 502 109
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		261 167 293	261 502 109
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		210 718	207 194
Sum fordringer		210 718	207 194
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 121 208	2 602 852
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 121 208	2 602 852
Sum omløpsmidler		2 331 926	2 810 046
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>263 499 219</b>	<b>264 312 155</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		13 100	13 100
Sum innskutt egenkapital		13 100	13 100



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	19 711 806	19 162 322
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>19 711 806</b>	<b>19 162 322</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>19 724 906</b>	<b>19 175 422</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	47 565 869	49 408 967
Øvrig langsiktig gjeld	195 397 900	195 397 900
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>242 963 769</b>	<b>244 806 867</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>242 963 769</b>	<b>244 806 867</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	310 627	129 634
Leverandørgjeld	499 917	179 434
Annen kortsiktig gjeld		20 798
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>810 544</b>	<b>329 866</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>243 774 313</b>	<b>245 136 733</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>263 499 219</b>	<b>264 312 155</b>



Organisasjonsnr: 888 491 112  
BØLER SENTER 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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5621

Bøler Senter Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Bøler Senter 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.

### Dato for årsmøtet:

22. april 2024 kl. 18:00, Bøler Bo- og aktivitetssenter, Utmarksveien 2, 0689 Oslo.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Bøler Senter 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Styrets innstilling

Styret foreslår at borettslagets forretningsfører Helge Aamoth leder møtet.

### Forslag til vedtak

Helge Aamoth foreslås som møteleder

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

#### **Vedlegg**

- 1. 5621 Bøler Senter Borettslag årsrapport og regnskap.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 230 000,-.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 230 000,-

Sak 7

### **Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**



**Valg av 3 styremedlem** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling og ekstraordinær generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Jarle Helge Skifjeld	Bølerskrenten 4 A
Nestleder	Torunn Klingenberg	Bølerskrenten 4 A
Styremedlem	Kjetil Kveli	Bølerskrenten 4 A
Styremedlem	Marit Smith	Bølerskrenten 4 A
Styremedlem	Astrid Sundby	Bølerskrenten 4 A

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes skriftlig ved henvendelse til styret (styrepostkasse). Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no. Styret anmoder om at de som har mulighet sender henvendelsene via Vibbo.

#### 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 Bøler Senter Borettslag

Borettslaget består av 131 andelsleiligheter.

Bøler Senter Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 888491112, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

164	31
3164	31

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

Bøler Senter 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 BDO AS.



## Styrets arbeid

Styret har ivare tatt daglig drift av sameiet.

Styret har satt opp Vibbo skjermer og installert OBOS nøkkelen.

HMS arbeid er utført. Herunder er brannsløyfene kontrollert av Autronica.

Brannvernrunde er utført.

Søppelcontainere er rengjort fire ganger.

Ventilasjonskanalene er rensset.

Garasjeportene er skiftet. Nye porter er montert med sikring som medfører at portene ikke kan åpnes med fysisk tvang.

Sikring for måker er installert i 6. etasje.

Skilt/ postkasseskilt byttes.

## 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

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økede renter og dermed høyere felleskostnader.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak følgende:

- Drift og vedlikehold ble høyere enn budsjettert. Hovedsakelig på grunn av rens av ventilasjon. Kostnad kr 450 000,-
- Kommunale avgifter ble budsjettert med kr 260 000,- mens regnskapet viser kr 346 468,-.
- Kostnader til Bøler senter Eierseksjonssameie ble budsjettert med kr 459 000,- mens regnskapet viser kr 1 128 827,-. Hovedårsaken til avviket er at forsikring som tidligere ble betalt av borettslaget er flyttet over til sameiet.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at renten på borettslagets lån har økt i 2023.

### 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.

Andelseierne har mulighet til å innbetale andel fellesgjeld i slutten av mai og november hvert år. Forretningsfører må kontaktes for detaljer i god tid før innbetaling ønskes, helst innen utgangen av april og oktober.

**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.

Borettslagets disponible midler var pr. 31.12.2023 kr 1 521 382,-.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er borettslagets løpende drift og vedlikeholdsavtaler lagt inn.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### 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

Borettslaget betaler felleskostnader til Bøler Senter Eierseksjonssameie som betaler forsikringspremien.

### Lån

Bøler Senter Borettslag har lån i OBOS Banken.

Borettslagets lån er annuitetslån med flytende rente.

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

### 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.

Økning av felleskostnadene ble foretatt i desember 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikå  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BØLER SENTER BORETTSLAG

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BØLER SENTER BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 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

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pennso Dokumentnøkkel: SFSHA-BTKVO-5YA0K-TYSS2-OAX48-DMCTE



## BØLER SENTER BORETTSLAG ORG.NR. 888 491 112, KUNDENR. 5621

### 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>2 480 180</b>	<b>2 379 023</b>	<b>2 480 180</b>	<b>1 521 382</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	549 484	1 914 749	3 067 000	3 814 000
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	-1 192 914	-1 483 428	-1 228 000	-985 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 16	-650 184	-286 965	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	334 816	0	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg	0	-43 200	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-958 797</b>	<b>101 157</b>	<b>1 839 000</b>	<b>2 829 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 521 382</b>	<b>2 480 180</b>	<b>4 319 180</b>	<b>4 350 382</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	2 331 926	2 810 046		
Kortsiktig gjeld	-810 544	-329 866		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 521 382</b>	<b>2 480 180</b>		



## BØLER SENTER BORETTSLAG ORG.NR. 888 491 112, KUNDENR. 5621

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader	2	1 515 199	1 179 296	1 100 436	1 337 124
Innkrevde felleskostnader	2	6 268 248	5 871 240	6 390 564	6 895 876
Andre inntekter	3	108 635	52 465	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>7 892 082</b>	<b>7 103 001</b>	<b>7 491 000</b>	<b>8 233 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-31 020	-28 200	-30 000	-31 000
Styrehonorar	5	-220 000	-200 000	-220 000	-220 000
Revisjonshonorar	6	-16 519	-17 921	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-196 095	-188 555	-196 000	-205 000
Konsulenthonorar	7	-109 829	-69 856	-70 000	-120 000
Drift og vedlikehold	8	-1 766 465	-1 269 334	-1 015 000	-840 000
Forsikringer		-219 957	-352 105	-387 000	-40 000
Kommunale avgifter	9	-346 468	-227 212	-260 000	-290 000
Ladekostnader EL-bil		-5 597	0	0	0
Kostnader sameie		-1 128 827	-137 431	-459 000	-825 000
Energi/fyring		-180 783	-292 481	-300 000	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-789 558	-679 597	-700 000	-800 000
Andre driftskostnader	10	-763 308	-737 518	-767 000	-848 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 774 426</b>	<b>-4 200 208</b>	<b>-4 424 000</b>	<b>-4 419 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>2 117 656</b>	<b>2 902 792</b>	<b>3 067 000</b>	<b>3 814 000</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		650 184	286 965	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 767 840</b>	<b>3 189 757</b>	<b>3 067 000</b>	<b>3 814 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	53 715	16 476	0	0
Finanskostnader	12	-2 272 071	-1 291 484	-1 900 000	-2 600 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 218 356</b>	<b>-1 275 008</b>	<b>-1 900 000</b>	<b>-2 600 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>549 484</b>	<b>1 914 749</b>	<b>1 167 000</b>	<b>1 214 000</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	1 914 749		
Til annen egenkapital		549 484	0		



**BØLER SENTER BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 888 491 112, KUNDENR. 5621**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	243 803 691	243 803 691
Andel egenkapital i fellesanlegg	20	163 602	498 418
Andre varige driftsmidler	14	17 200 000	17 200 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>261 167 293</b>	<b>261 502 109</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		204 638	210 801
Andre kortsiktige fordringer	15	6 080	-3 607
Driftskonto OBOS-banken		434 332	265 095
Sparekonto OBOS-banken		1 686 876	2 337 756
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 331 926</b>	<b>2 810 046</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>263 499 219</b>	<b>264 312 155</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 131 * 100		13 100	13 100
Annen egenkapital	16	19 711 806	19 162 322
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>19 724 906</b>	<b>19 175 422</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	17	47 565 869	49 408 967
Borettsinnskudd	18	195 397 900	195 397 900
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>242 963 769</b>	<b>244 806 867</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

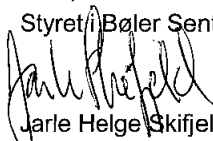
Leverandørgjeld		499 917	179 434
Påløpte renter		229 320	129 634
Påløpte avdrag		81 307	0
Annen kortsiktig gjeld		0	20 798
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>810 544</b>	<b>329 866</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>263 499 219</b>	<b>264 312 155</b>
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

Pantstillelse	19	274 562 592	274 562 592
Garantiansvar	20	33 688	43 625

Oslo, 19.03.2024


Styret i Bøler Senter Borettslag




Jarle Helge Skifjeld



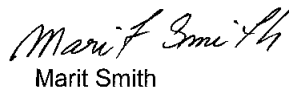
Astrid Sundby



Torunn Klingenberg



Kjetil Kveli



Marit Smith

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk 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 andelseiernes 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	4 137 636
Renter/avdrag	1 550 607
Garasjeleie	652 800
Kapitalkostnader IN lån II	252 665
Kapitalkostnader på IN-lån	1 113 926
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	121 394
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	27 214
Overført til kapitalkostnader	-1 515 199
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 341 043</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-72 795
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 268 248</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Charge	11 997
Innbetaling for bytte av kjøkkenventilator	91 938
Nettinnbetalinger	800
Nøkler	3 900
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>108 635</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-31 020
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-31 020</b>

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 2022/2023, og er på kr 220 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 519.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-60 034
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-49 795
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-109 829</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-563 724
Drift/vedlikehold VVS	-69 358
Drift/vedlikehold elektro	-41 125
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-50 244
Drift/vedlikehold heisanlegg	-59 674
Drift/vedlikehold brannsikring	-130 711
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-560 026
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-271 603
Egenandel forsikring	-20 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 766 465</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-13 488
Renovasjonsavgift	-332 980
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-346 468</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-420
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-103 607
Driftsmateriell	-12 450
Vaktmestertjenester	-74 071
Vakthold	-52 075
Renhold ved firmaer	-457 926
Snørydding	-48 250
Andre fremmede tjenester	-7 436
Kontor- og datarekvisita	-1 585
Andre kontorkostnader	-1 792
Porto	-740
Bank- og kortgebyr	-2 955
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-763 308</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 182
Renter av sparekonto i OBOS-banken	49 120
Andre renteinntekter	413
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>53 715</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-654 462
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-899 705
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-205 205
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-276 096
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-236 603
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 272 071</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2005	183 415 691
Kostpris/Bokf.verdi 2006	60 388 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>243 803 691</b>

Borettslaget eier ikke tomt, men er en seksjon i et eierseksjonssameie

Gnr.164/bnr.31

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg	
Tilgang 2005	17 200 000
	17 200 000
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>17 200 000</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **0**

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

Avregningskonto	6 080
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>6 080</b>

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

Oppjent egenkapital	2 139 255
Egenkapital fra IN tidligere år	20 281 361
Egenkapital fra IN 2023	650 184
Reduksjon EK fra IN	-3 358 994
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>19 711 806</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

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,49 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-6 285 025
Nedbetalt tidligere	288 891
Nedbetalt i år	221 006
	-5 775 128

## OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,49 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2017	-6 974 428
Nedbetalt tidligere	1 773 593
Nedbetalt i år	317 944
	-4 882 891

## OBOS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,49 %. Løpetiden er 49 år.

Opprinnelig 2007	-36 300 691
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 194 982
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	335 615
Nedbetalt tidligere, IN	13 602 932
Nedbetalt i år, IN	270 000
	-18 897 162

## OBOS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,49 %. Løpetiden er 49 år.

Opprinnelig 2007	-12 092 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	763 275
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	74 674
Nedbetalt tidligere, IN	6 678 429
Nedbetalt i år, IN	380 184
	-4 195 438



Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,49 %. Løpetiden er 49 år.

Opprinnelig 2007	-16 200 000
Nedbetalt tidligere	2 141 075
Nedbetalt i år	243 675
	-13 815 250
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN</b>	<b>-47 565 869</b>

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

Opprinnelig 2005 og 2006 -195 397 900

**SUM BORETTINNSKUDD -195 397 900**

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	195 397 900
Pantelån	47 565 869
Påløpte avdrag	81 307
Beregnete IN-forpliktelser	17 572 551
<b>TOTALT</b>	<b>260 617 627</b>

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

Bygninger	243 803 691
<b>TOTALT</b>	<b>243 803 691</b>

**NOTE: 20****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 61.76 % Av Bøler Senter Sameie

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Bøler Senter Sameie.

Den samlede gjelden pr. 31.12.2023 er kr. 33 688

Selskapets andel i Bøler Senter Sameie er vist under anleggsmidler under posten

"Andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnader og årsresultat er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 8663897. 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 [**forfallsdato**] 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.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2015 - 2015	Utskifting heiser	Begge borettslagets heiser er fullstendig skiftet ut.
2015 - 2015	Maling vinduskarmer	I forbindelse med utskifting av heisene ble oppgangene malt.
2015 - 2015	Maling oppganger	
2013 - 2014	Utskifting varmtvannsberedere	Samtlige varmtvannsberedere ble skiftet ut i løpet av 2014. Dette ble gjort felles for samtlige leiligheter som ikke tidligere hadde byttet ut sin varmtvannsbereder i forbindelse med lekkasje. Borettslaget koordinerte utskiftingen, men det er den



enkelte eier som formelt bestilte og  
betalte arbeidene / utskiftingen



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Gro Wøien	Lybekkveien 18 E
Styremedlem	Torunn Klingenberg	Bølerskrenten 4 A
Styremedlem	Jarle Helge Skifjeld	Bølerskrenten 4 A
Varamedlem	Kjetil Kveli	Bølerskrenten 4 A
Varamedlem	Marianne Myrbråten	Kongeveien 353

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Bøler Senter Eierseksj.Sameiet

Sameiet består av 6 seksjoner.

Bøler Senter Eierseksj.Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989591215, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

164 31

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Bøler Senter Eierseksj.Sameiet har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

### Styrets arbeid

Styret har ivaretatt daglig drift av sameiet.

Sameiet hadde tidligere ikke felles forsikring. Fra sommeren 2023 er det tegnet felles forsikring.

### KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023



Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets 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 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at forsikring er lagt inn i sameiets økonomi.

### **Resultat**

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

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 30 931,-.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bøler Senter Eierseksj.Sameiet.

### **Felleskostnader**

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

Budsjettet er basert på økning av felleskostnadene. Kommunale avgifter og forsikring vil faktureres ut særskilt etter at faktura fra leverandørene er mottatt. Kommunale avgifter faktureres ut etter forbruk på de enkelte målerne.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikå  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i EIERSEKSJONSSAMEIET BØLER SENTER

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EIERSEKSJONSSAMEIET BØLER SENTER.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvise bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 sameiet 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.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



## 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: W01ZL-JUTT-U-JBNHA-XLFX-CZSTM-103ZH



## EIERSEKSJONSSAMEIET BØLER SENTER ORG.NR. 989 591 215, KUNDENR. 5680

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	742 440	292 440	742 000	1 650 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>742 440</b>	<b>292 440</b>	<b>742 000</b>	<b>1 342 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Revisjonshonorar	3	-7 905	-9 717	-11 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-85 910	-82 605	-87 000	-89 000
Konsulenthonorar		0	-2 648	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	4	-279 844	-142 963	-130 000	-165 000
Forsikringer		0	0	0	-550 000
Kommunale avgifter	5	-362 827	-449 128	-450 000	-650 000
Andre driftskostnader	6	-165 791	-148 125	-157 000	-167 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-902 277</b>	<b>-835 186</b>	<b>-850 000</b>	<b>-1 648 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-159 837</b>	<b>-542 746</b>	<b>-108 000</b>	<b>-2 000</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	7	3 537	669	0	0
Finanskostnader	8	-2 344	0	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>1 193</b>	<b>669</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-158 644</b>	<b>-542 077</b>	<b>-108 000</b>	<b>2 000</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-158 644	-542 077		



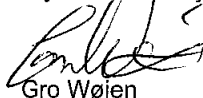
## EIERSEKSJONSSAMEIET BØLER SENTER ORG.NR. 989 591 215, KUNDENR. 5680

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	70
Andre kortsiktige fordringer	9	540	0
Driftskonto OBOS-banken		68 041	298 494
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>68 581</b>	<b>298 564</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>68 581</b>	<b>298 564</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		106 231	264 875
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>106 231</b>	<b>264 875</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		-37 650	33 689
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-37 650</b>	<b>33 689</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>68 581</b>	<b>298 564</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.03.2024

Styret i Eierseksjonssameiet Bøler Senter

  
Gro Wøien  
Torunn Klingenberg  
Jarle Helge Skjefld

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**ANSATTE**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

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

Felleskostnader	742 440
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>742 440</b>

**NOTE: 3****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 905.

**NOTE: 4****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-13 893
Drift/vedlikehold VVS	-65 502
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-166 070
Drift/vedlikehold brannsikring	-34 379
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-279 844</b>

**NOTE: 5****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-362 699
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	0
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-362 827</b>

**NOTE: 6****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-78 527
Snørydding	-85 126
Andre fremmede tjenester	-59
Bank- og kortgebyr	-2 080
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-165 791</b>

**NOTE: 7****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 173
Andre renteinntekter	2 364
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>3 537</b>

**NOTE: 8****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-2 344
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 344</b>

**NOTE: 9****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre fordringer	540
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>540</b>



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING(46000) med polisenummer 8663897. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 22.04.24

Selskapsnummer: 5621 Selskapsnavn: Bøler Senter Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](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.