



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Markus Skinstad Bakkejordet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2024

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, 13.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 207 068	1 167 393
Sum inntekter		1 207 068	1 167 393
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		997 750	918 659
Sum kostnader		1 066 210	987 119
Driftsresultat		140 858	180 274
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 468	4 266
Sum finansinntekter		11 468	4 266
Annen finanskostnad		369 816	224 135
Sum finanskostnader		369 816	224 135
Netto finans		-358 348	-219 869
Resultat før skattekostnad		-217 490	-39 595
Årsresultat		-217 490	-39 595
Totalresultat		-217 490	-39 595
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-217 490	-39 595
Sum overføringer og disponeringer		-217 490	-39 595



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 964 109	6 964 109
Sum varige driftsmidler		6 964 109	6 964 109
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 964 109	6 964 109
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		26 602	28 765
Sum fordringer		26 602	28 765
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		490 893	820 440
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		490 893	820 440
Sum omløpsmidler		517 495	849 206
SUM EIENDELER		7 481 604	7 813 315

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 288 392	1 070 902
Sum opptjent egenkapital		-1 288 392	-1 070 902
Sum egenkapital		-1 286 392	-1 068 902
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 019 395	7 164 438
Øvrig langsiktig gjeld		1 683 890	1 683 890
Sum annen langsiktig gjeld		8 703 285	8 848 328
Sum langsiktig gjeld		8 703 285	8 848 328
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		46 976	1 728
Leverandørgjeld		13 374	22 732
Annen kortsiktig gjeld		4 361	9 429
Sum kortsiktig gjeld		64 711	33 889
Sum gjeld		8 767 996	8 882 217
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 481 604	7 813 315



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 538025

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Markus Skinstad Bakkejordet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2024

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, 27.06.2024



Organisasjonsnr: 955 251 164
BORETTSLAGET FOSSVEIEN 12

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 207 068	1 167 393
Sum inntekter		1 207 068	1 167 393
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		997 750	918 659
Sum kostnader		1 066 210	987 119
Driftsresultat		140 858	180 274
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 468	4 266
Sum finansinntekter		11 468	4 266
Annen finanskostnad		369 816	224 135
Sum finanskostnader		369 816	224 135
Netto finans		-358 348	-219 869
Resultat før skattekostnad		-217 490	-39 595
Årsresultat		-217 490	-39 595
Totalresultat		-217 490	-39 595
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-217 490	-39 595
Sum overføringer og disponeringer		-217 490	-39 595



Organisasjonsnr: 955 251 164
BORETTSLAGET FOSSVEIEN 12

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		6 964 109	6 964 109
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 964 109	6 964 109
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		26 602	28 765
Sum fordringer		26 602	28 765
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		490 893	820 440
Sum omløpsmidler		517 495	849 206
SUM EIENDELER		7 481 604	7 813 315
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 288 392	1 070 902



Sum opptjent egenkapital	-1 288 392	-1 070 902
Sum egenkapital	-1 286 392	-1 068 902
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7 019 395	7 164 438
Øvrig langsiktig gjeld	1 683 890	1 683 890
Sum annen langsiktig gjeld	8 703 285	8 848 328
Sum langsiktig gjeld	8 703 285	8 848 328
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	46 976	1 728
Leverandørgjeld	13 374	22 732
Annen kortsiktig gjeld	4 361	9 429
Sum kortsiktig gjeld	64 711	33 889
Sum gjeld	8 767 996	8 882 217
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	7 481 604	7 813 315



Organisasjonsnr: 955 251 164
BORETTSLAGET FOSSVEIEN 12

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



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. 5022

Borettslaget Fossveien 12



Velkommen til årsmøte i Borettslaget Fossveien 12

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 9. juni kl. 09:00 og lukker 13. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5022>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Fossveien 12



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Christian Fredrik Norløff (forretningsfører Obos) er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Ingrid Marker og Birte Hove Berg er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5022 Borettslaget Fossveien 12.pdf

2. 5022 Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås uendret kr 60 000

Forslag til vedtak

Uendret honorar. 60.000 kroner foreslås videreført.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Stein Olav Pettersen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Mathias Odden
- Øystein Magnusten



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET FOSSVEIEN 12

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET FOSSVEIEN 12.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke



vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: QH42W-04QXF-HFOWM-WXVE-6UWWEFSZA



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-16 15:03:23 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: QH42W-04QXF-HFOWM-WXWVE-6UWVFETS2A

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

7 av 24

5022 Borettslaget Fossveien 12.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ingrid Marker	Fossveien 12
Styremedlem	Birte Hove Berg	Fossveien 12 C
Styremedlem	Stein Olav Pettersen	Fossveien 12
Varamedlem	Øystein Maugesten	Fossveien 12
Varamedlem	Mathias Odden	Fossveien 12 A

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 Borettslaget Fossveien 12

Borettslaget består av 20 andelsleiligheter.

Borettslaget Fossveien 12 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955251164, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

228 32

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.

Borettslaget Fossveien 12 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

- Gjennomfører 5 -6 styremøter i året. Vi har ellers fordelte oppgaver i styret.
- Vi avholder 2 dugnad dager i året, en i mai og en i september/oktober.
- Fjerning av løv og snømåking blir utført av beboerne etter behov.
- En forsikringssak ble opprettet i januar 2024 grunnet uvær og et sluk på takterrasse som førte til vannskade i fire leiligheten. Saken blir utbedret gjennom Tryg. Styret vil vurdere behovet for utbedring av terrasse etter anbefaling av fagfolk.
- Etter betraktelig økning i forsikringspris innhentet vi tilbud fra ulike forsikringsselskap ved hjelp av Obos. Forespørsel ble sendt i midten av desember, og tilbudene fra forsikringsselskapene ble mottatt i midten av februar. Gjensidige ble ny forsikringsleverandør fra 01.04.2024.
- Ingen større vedlikeholdsprosjekter i 2023 eller 2024. Det vil bli gjort ny vurdering av behovet for utskiftning av vinduer samt oppussing av oppganger høsten 2025, sett opp mot den økonomiske situasjonen til borettslaget. Ønsker ny avstemming av dette i årsmøtet 2025.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Resultat

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Fossveien 12.

Lån

Nedbetalingslån

Betegnelse	Lånsnr.	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløstid	Lånstype	Rente	Eff.	IN
OB BK01	<u>98207562858</u>	1 083 681,00	30.03.24	283 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	6,1% flytende rente	6,36%	Nei
OB BK02	<u>98207562831</u>	1 853 859,00	30.03.24	273 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	6,1% flytende rente	6,32%	Nei
OB BK03	<u>98207943428</u>	4 059 908,00	30.03.24	325 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	6,1% flytende rente	6,29%	Nei

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.

Eller

Budsjettet er basert på 20 % økning av felleskostnadene fra 01.02.24 og 10% økning fra 01.05.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap - 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	815 317	1 048 644	815 317	452 784
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-217 490	-39 595	-48 244	-9 744
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-145 043	-193 732	-166 000	-136 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-362 533	-233 327	-214 244	-145 744
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	452 784	815 317	601 073	307 040

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	517 495	849 206
Kortsiktig gjeld	-64 711	-33 889
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	452 784	815 317



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap - 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 207 068	1 132 844	1 195 000	1 486 000
Andre inntekter		0	34 549	5 000	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 207 068	1 167 393	1 200 000	1 486 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-8 460	-8 969	-8 969
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-9 909	-10 532	-7 500	-10 500
Forretningsførerhonorar		-85 705	-82 398	-83 000	-88 000
Konsulenthonorar	6	-1 375	0	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-95 473	-133 858	-87 000	-84 000
Forsikringer		-420 173	-304 100	-305 000	-400 000
Kommunale avgifter	8	-208 465	-171 394	-187 275	-229 275
Energi/fyring		-59 122	-81 184	-100 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-68 626	-63 665	-65 000	-69 000
Andre driftskostnader	9	-48 901	-71 529	-34 500	-40 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 066 210	-987 119	-948 244	-1 079 744
DRIFTSRESULTAT		140 858	180 274	251 756	406 256
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	11 468	4 266	0	0
Finanskostnader	11	-369 816	-224 135	-300 000	-416 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-358 348	-219 869	-300 000	-416 000
ÅRSRESULTAT		-217 490	-39 595	-48 244	-9 744
Overføringer:					
Udekket tap		-217 490	-39 595		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	6 486 468	6 486 468
Tomt		477 641	477 641
SUM ANLEGGSMIDLER		6 964 109	6 964 109
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		108	3 588
Forskuddsbetalte kostnader		26 495	25 177
Driftskonto OBOS-banken		89 843	429 948
Sparekonto OBOS-banken		401 049	390 492
SUM OMLØPSMIDLER		517 495	849 206
SUM EIENDELER		7 481 604	7 813 315
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 20 * 100		2 000	2 000
Udekket tap	13	-1 288 392	-1 070 902
SUM EGENKAPITAL		-1 286 392	-1 068 902
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	7 019 395	7 164 438
Borettsinnskudd	15	1 683 890	1 683 890
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 703 285	8 848 328
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 361	9 429
Leverandørgjeld		13 374	22 732
Påløpte renter		36 666	1 728
Påløpte avdrag		10 310	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		64 711	33 889
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 481 604	7 813 315



8

Borettslaget Fossveien 12

Pantstillelse	16	10 433 890	10 433 890
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.04.2024

Styret i Borettslaget Fossveien 12

Ingrid Marker/s/

Birte Hove Berg/s/

Stein Olav Pettersen/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.

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. 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.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 036 416
Balkong	109 632
Kabel-tv	48 792
Eiendomsskatt	12 228
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 207 068

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha 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 60 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 909.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 375
SUM KONSULENTHONORAR	-1 375

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-58 095
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 511
Drift/vedlikehold brannsikring	-25 502
Kostnader dugnader	-5 364
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-95 473

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-12 239
Vann- og avløpsavgift	-124 927
Feieavgift	-2 550
Renovasjonsavgift	-68 749
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-208 465

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 804
Driftsmateriell	-1 017
Renhold ved firmaer	-21 174
Andre fremmede tjenester	-12 604
Andre kontorkostnader	-271
Bank- og kortgebyr	-2 318
Velferdskostnader	-2 713
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-48 901

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	676
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 557
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	235
SUM FINANSINTEKTER	11 468

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-57 654
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-98 593
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-213 539
Renter på leverandørgjeld	-30
SUM FINANSKOSTNADER	-369 816

NOTE: 12**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1985.

Gnr.228/bnr.32

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

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS BOLIGKREDITT AS

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

Opprinnelig 2016	-1 950 000
Nedbetalt tidligere	837 380
Nedbetalt i år	25 107
	-1 087 513

OBOS-Boligkreditt AS

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

Opprinnelig 2016	-1 908 500
Delutbetaling 2017	-591 500
Nedbetalt tidligere	584 750
Nedbetalt i år	53 141
	-1 862 109

OBOS-Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2021	-4 300 000
Delutbetaling tidligere	163 432
Nedbetalt i år	66 795
	-4 069 773

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-7 019 395**

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1985	-1 683 890
------------------	------------

SUM BORETTINNSKUDD **-1 683 890**

NOTE: 16**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 683 890
Pantelån	7 019 395
Påløpte avdrag	10 310
TOTALT	8 713 595

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

Bygninger	6 486 468
Tomt	477 641
TOTALT	6 964 109





Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer . 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. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2016 - 2017	Brannsikringstiltak, faseutb. trapperom	Brannsikr.tiltak ok, fasade likeså. Oppussing av oppganger vil muligens skje høsten 2017.
2004 - 2004	Nye balkonger	14 leiligheter har fått balkonger. Balkongene er finansiert ved lån.
2000 - 2000	Utskifting av dører	Vedtatt å oppgradere dørene inn til leilighetene Kostnaden fordeles med 50 % på andelseier og 50 % på borettslaget. Styret bestemmer progresjonen. Det er ventet en støtte fra kommunen på ca. 25% av kostnadene. Utskifting av dører ble gjennomført mars 2000.
1996 - 1996	Rehabilitering av fasade ferdig	



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 9.06.24 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 13.06.24
Selskapsnummer: 5022 Selskapsnavn: Borettslaget Fossveien 12

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Christian Fredrik Norløff (forretningsfører Obos) er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Ingrid Marker og Birte Hove Berg er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Uendret honorar: 60.000 kroner foreslås videreført.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Stein Olav Pettersen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Mathias Odden

Øystein Magnusten



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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