



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 499 995
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET HAAKON TVETERS VEI 8
Forretningsadresse: c/o 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: Sameen Shabbir
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 27.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 216 703	3 244 213
Sum inntekter		3 216 703	3 244 213
Kostnader			
Lønnskostnad		273 840	273 840
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 050	6 050
Annen driftskostnad		2 765 335	2 517 404
Sum kostnader		3 045 225	2 797 294
Driftsresultat		171 478	446 919
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		311 599	102 763
Sum finansinntekter		311 599	102 763
Annen finanskostnad		1 231 674	680 589
Sum finanskostnader		1 231 674	680 589
Netto finans		-920 075	-577 826
Resultat før skattekostnad		-748 598	-130 907
Årsresultat		-748 598	-130 907
Totalresultat		-748 598	-130 907
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-748 598	-130 907
Sum overføringer og disponeringer		-748 598	-130 907



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		18 371 693	18 371 693
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		31 763	37 813
Sum varige driftsmidler		18 403 456	18 409 506
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		18 403 456	18 409 506
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		359 718	175 486
Sum fordringer		359 718	175 486
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		11 656 795	12 528 566
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 656 795	12 528 566
Sum omløpsmidler		12 016 513	12 704 051
SUM EIENDELER		30 419 969	31 113 557

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 000	6 000
Sum innskutt egenkapital		6 000	6 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			410 175
Udekket tap		338 423	
Sum opptjent egenkapital		-338 423	410 175
Sum egenkapital		-332 423	416 175
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		25 272 894	25 562 351
Øvrig langsiktig gjeld		4 699 948	4 699 948
Sum annen langsiktig gjeld		29 972 842	30 262 299
Sum langsiktig gjeld		29 972 842	30 262 299
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		441 058	321 934
Leverandørgjeld		304 076	101 047
Annen kortsiktig gjeld		34 416	12 102
Sum kortsiktig gjeld		779 550	435 083
Sum gjeld		30 752 392	30 697 382
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 419 969	31 113 557



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 483466

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 499 995
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET HAAKON TVETERS VEI 8
Forretningsadresse: c/o 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: Sameen Shabbir
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 17.06.2024



Organisasjonsnr: 980 499 995
BORETTSLAGET HAAKON TVETERS VEI 8

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 216 703	3 244 213
Sum inntekter		3 216 703	3 244 213
Kostnader			
Lønnskostnad		273 840	273 840
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 050	6 050
Annen driftskostnad		2 765 335	2 517 404
Sum kostnader		3 045 225	2 797 294
Driftsresultat		171 478	446 919
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		311 599	102 763
Sum finansinntekter		311 599	102 763
Annen finanskostnad		1 231 674	680 589
Sum finanskostnader		1 231 674	680 589
Netto finans		-920 075	-577 826
Resultat før skattekostnad		-748 598	-130 907
Årsresultat		-748 598	-130 907
Totalresultat		-748 598	-130 907
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-748 598	-130 907
Sum overføringer og disponeringer		-748 598	-130 907



Organisasjonsnr: 980 499 995
BORETTSLAGET HAAKON TVETERS VEI 8

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		18 371 693	18 371 693
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		31 763	37 813
Sum varige driftsmidler		18 403 456	18 409 506
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		18 403 456	18 409 506
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		359 718	175 486
Sum fordringer		359 718	175 486
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		11 656 795	12 528 566
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 656 795	12 528 566
Sum omløpsmidler		12 016 513	12 704 051
SUM EIENDELER		30 419 969	31 113 557
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 000	6 000
Sum innskutt egenkapital		6 000	6 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		410 175
Udekket tap	338 423	
Sum opptjent egenkapital	-338 423	410 175
Sum egenkapital	-332 423	416 175
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	25 272 894	25 562 351
Øvrig langsiktig gjeld	4 699 948	4 699 948
Sum annen langsiktig gjeld	29 972 842	30 262 299
Sum langsiktig gjeld	29 972 842	30 262 299
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	441 058	321 934
Leverandørgjeld	304 076	101 047
Annen kortsiktig gjeld	34 416	12 102
Sum kortsiktig gjeld	779 550	435 083
Sum gjeld	30 752 392	30 697 382
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	30 419 969	31 113 557



Organisasjonsnr: 980 499 995
BORETTSLAGET HAAKON TVETERS VEI 8

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. 2942

Brl Haakon Tveters Vei 8



Velkommen til årsmøte i Brl Haakon Tveters Vei 8

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 24. mai kl. 09:00 og lukker 27. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2942>

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 Brl Haakon Tveters Vei 8



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
OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Anders Hamstad

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. 2942 Årsrapport 2023 med beretning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det vises til følgende kommentar til styrehonorar på årsmøtet i 2023:

"Styrets honorar er uendret siden 2015 med unntak av en reduksjon fra 250 000 til 240 000 etter endt heisprosjekt. Styrets honorar fordeles blant styrets medlemmer i borettslaget (1 styreleder og 4 medlemmer) og borettslagets representanter i styret i eierseksjonssameiet (1 styreleder, og 1 medlem). Eierseksjonssameiet har ikke eget regnskap.

Styrets honorar diskuteres hvert år med hensyn til både oppgaver, økende ansvar og forpliktelser for styrets medlemmer, årlig prisøkning i samfunnet forøvrig (KPI), samt enkelte beboeres uttalte ønske om å utvise moderasjon.

Konsumprisindeks (KPI) - beregning for 250 000 kalkulert fra 2015 og frem til april 2023 tilsvarer 322 500, altså en økning på 29 %. Legges det til grunn at styret også har justert honoraret ned til 240 000, så er årets reelle bilde at styret nå har ca 2/3 av opprinnelig styrehonorar i kroneverdi.

Avtroppende Styreleder har ikke gått for økning av styrets honorar i takt med hverken KPI eller stadig strengere krav til styreverv mht. formelt ansvar under sine perioder i styret. Det er heller ikke ønskelig å gjøre det etter siste periode som leder.

Valgkomitéen har heller ikke signalisert endringer til forespurte kandidater for kommende periode. Men dersom prisøkningen fortsetter i samme tempo og kostnad for styreforsikring mm. øker, må generalforsamlingen være forberedt på at honoraret bør justeres etter KPI på lik linje med andre utgiftsposter i fremtiden. Det vil ellers være vanskelig å finne nye kandidater til valg."

Konsumprisindeks (KPI) justert pr. april 2024 er nå pålydende kr. 334.250.

Styrehonoraret har kun blitt justert ned de siste 10 årene og det er på høy tid med en justering mot KPI. Det betales høy skatteandel på ekstra-inntekter, samtidig bør det motiveres nye krefter til styrets arbeid i fremtiden. Det vil de neste årene bli krevende oppgaver både i sameiet og i borettslaget.

Flere av styrerepresentantene sitter med plikter og ansvar i to styrer (borettslaget og næring). Styret har 5 medlemmer i borettslaget og 2 medlemmer + varamedlem i eierseksjonssameiet. Fordelt på antall medlemmer må honoraret forsvare ansvar, innsats og tid.

Styret legger til grunn følgende fordeling av honorar for styrearbeid: Kr. 200.000 i borettslag og Kr. 100.000 i eierseksjonssameiet.



Godtgjørelse for styret foreslås derfor satt til kr 300.000, som fortsatt ligger langt under KPI pr. mai 2024

Styrets innstilling

Samlet godtgjørelse for styrets medlemmer settes til kr. 300.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 300.000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anders Hamstad
Anders Hamstad tar gjenvalg.
- Dominic Grimstad
Anne Torill Østrem tar ikke gjenvalg og ny kandidat for styremedlem er Dominic Grimstad
- Terje André Mangseth
Terje André Mangseth forlenges som styremedlem i borettslaget og som styreleder i eierseksjonssameiet en halv periode (ett år)

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Lucy Østman
Velges for 1 år
- Neda Ranjbarrad
Velges for 1 år



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret i Borettslaget

Styreleder	Frank Ask
Styremedlem	Anne Torill Østrem
Styremedlem	Tim Moberg
Styremedlem	Terje André Mangseth
Styremedlem	Anders Hamstad
Varamedlem	Lucy B. B. Salcedo Østman
Varamedlem	Neda Ranjbarrad
Varamedlem	Lise Ryan

Styret i eierseksjonssameiet

Styreleder	Terje André Mangseth (Seksjon 1)
Styremedlem	Frank Ask (Seksjon 1)
Styremedlem	Marius Leonardsen (Seksjon 2 og 4)
Varamedlem	Anne Torill Østrem (Seksjon 1)
Varamedlem	Michael T. Søbstad (Seksjon 3)

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 Brl Haakon Tveters Vei 8

Borettslaget består av 60 andelsleiligheter.

Brl Haakon Tveters Vei 8 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 980499995, og ligger i bydel Østsjø i Oslo kommune
Gårds- og bruksnummer:
144 1317

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.

Brl Haakon Tveters Vei 8 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.



Borettslagets revisor er BDO.

Generelle opplysninger om Haakon Tveters vei 8 eierseksjonssameie

Borettslaget består av 4 seksjoner.

Samieet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921105215.

Seksjon 1, bolig Brl Haakon Tveters Vei 8
Seksjon 2, næring Coop Øst
Seksjon 3, næring Gjelsten Bolig

Det er ingen egen forretningsførsel i sameiet og den enkelte seksjon svarer for kostnader etter avtalt fordelings

Styret jobber løpende med:

- Beboersaker
- Økonomi, herunder budsjettering- og oppfølging av periode- og årsregnskap.
- Innkjøp, drift og vedlikehold innenfor tildelte ansvarsområder i Brl.
- Oppfølging av ukentlige frekvensrapporter fra nåværende driftsleverandør
- Helse- miljø og sikkerhet (HMS)
- Løpende oppfølging av øvrige leverandører som leverer tjenester til borettslaget og fellesarealer i sameiet
- Adgangskontroll og sikkerhet
- Utleie av p-plasser
- Utleie av selskapslokalet
- Behandling av saker fra Sameiet
- Styrebehandling i egne møter (faktiske og digitale) i fast frekvens
- Løpende oppgaver for det enkelte styremedlem fordelt etter ansvar

Vedlikeholdsprosjekt og annet inneværende periode:

- Belysning i trappeoppgang og korridor inn til vaskeri
- Nye varmepaneller i tak inngangsparti
- Rehabilitering av avløp i vaskerommet
- Utskifting av ventilasjonsanlegg i søppelrom
- Byttet takplater i garasjetak inne i garasje grunnet lekkasjer og skader på parkerte biler
- Utbedringer / utskiftninger i VVS rom
- Diverse løpende vedlikehold
- Styret har utført- og utfører mye av montering og vedlikehold selv (utstyr, skilting, feil/utbedring, fjerning av søppel, HMS som krever tiltak og annet). Dette gir en betydelig besparelse for borettslaget, men dette kan det ikke regnes med at opprettholdes uten videre. Det er egentlig ikke styrets oppgave og det vil være opp til styreleder og øvrige medlemmer om dette tilbudet skal opprettholdes.



Annen informasjon fra styret

Eier av seksjon 3 var Neptune Properties, som også eier Låveveien 70. Neptune Properties er nå fusjonert med Gjelsten Bolig, som også er selskapets navn.

Seksjon 2 og 4 var inntil januar 2024 eid av Coop Eiendom. Seksjonene er i år solgt og overdratt til Coop Øst ASA.

Det er i denne perioden derfor lagt stor vekt på å avklare samarbeidsform etter endringene i sameiet, gjennomføre befaringer, samt gå gjennom alle kostnads- og leverandørforhold mht. felleskostnader og planlagte prosjekter som omhandler hele eiendommen og fellesarealer.

Borettslaget registrerer med glede et stort engasjement og vilje hos Coop Øst til å etablere gode rutiner, samt rydde opp i uavklarte forhold både økonomisk- og planmessig. Det er kommet på plass gode løsninger for å gjennomføre felles prosjekter og fordele kostnader etter de siste vedtektsendringene. Coop Øst har videre vist stor vilje til å følge opp de avtalte forpliktelsene på påbegynte prosjekter med tidligere seksjonseiere.

Endringene i sameiet har forsert oppstart på bunnledninger og fasade, samt øvrig påkrevet vedlikehold på eiendommen. Perioden har blitt benyttet til å planlegge for- og enes om oppstart og gjennomføring av nødvendige tiltak og prosjekt:

Fasade, dekke, drenering, bunnledninger, oppmerking, felles drift og leverandører, kostnadsfordeling etter modell for praktisk bruk i fellesarealer.

Styret i sameiet vil prioritere vedlikehold i kommende periode nå som nye seksjonseiere er på plass. Dette vil koordineres med oppgraderingsbehov i borettslaget.

Det vil bli avholdt årsmøte i sameiet i juni.

Styret i borettslaget vil invitere til et informasjonsmøte i etterkant av at det nye styret i borettslaget er konstituert etter årsmøtet 2024. Det vil der bli holdt en skikkelig orientering om planer for neste periode hva angår både borettslag og sameie. Det vil videre bli holdt en orientering om byggesaken/prosessen i Låveveien 70.



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.

Driftsinntektene er **kr 3 216 703**.

Driftskostnadene er **kr 3 045 225**

Finanskostnader er **kr 1 231 674**, og høyere enn budsjett. Kommer av økte rentenivåer.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd **kr 748 598** 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) **kr 11 236 963** 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.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet **kr 340 000**.

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 Brl Haakon Tveters Vei 8.

Lån

Brl Haakon Tveters Vei 8 har lån i DNB.

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.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET HAAKON TVETERS VEI 8

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET HAAKON TVETERS VEI 8.

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.

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 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)

Penneo Dokumentnøkkel: UX6KP-J78NP-CDXEI-VE3CP-0J8UM-VT48M



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.		12 268 968	725 230	12 268 968	11 236 963
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-748 598	-130 907	-496 500	-1 212 390
Tilbakeføring av avskrivning	14	6 050	6 050	6 000	6 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-289 457	-406 657	-351 000	-246 000
Uttak øremerk. bankkto			12 075 252	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 032 005	11 543 738	-841 500	-1 452 390
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		11 236 963	12 268 968	11 427 468	9 784 573

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	12 016 513	12 704 051
Kortsiktig gjeld	-779 550	-435 083
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	11 236 963	12 268 968



BORETTSLAGET HAAKON TVETERS VEI 8 ORG.NR. 980 499 995, KUNDENR. 2942

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 185 328	3 233 328	3 290 000	3 254 000
Andre inntekter	3	31 375	10 885	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 216 703	3 244 213	3 290 000	3 254 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-33 840	-33 840	-34 000	-34 000
Styrehonorar	5	-240 000	-240 000	-240 000	-240 000
Avskrivninger	14	-6 050	-6 050	-6 000	-6 000
Revisjonshonorar	6	-23 993	-63 675	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-109 400	-105 175	-111 000	-111 000
Konsulenthonorar	7	-9 800	-4 100	-60 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-641 115	-629 355	-340 000	-340 000
Forsikringer		-191 125	-174 312	-192 000	-212 000
Kommunale avgifter	9	-412 850	-368 127	-412 000	-479 890
Energi/fyring		-468 549	-432 818	-600 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-328 695	-292 076	-300 000	-345 000
Andre driftskostnader	10	-579 809	-447 765	-543 500	-519 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 045 225	-2 797 294	-2 845 500	-2 954 390
DRIFTSRESULTAT		171 478	446 919	444 500	299 610
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	311 599	102 763	0	0
Finanskostnader	12	-1 231 674	-680 589	-941 000	-1 512 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-920 075	-577 826	-941 000	-1 512 000
ÅRSRESULTAT		-748 598	-130 907	-496 500	-1 212 390
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-410 175	-130 907		
Udekket tap		-338 423	0		



BORETTSLAGET HAAKON TVETERS VEI 8 ORG.NR. 980 499 995, KUNDENR. 2942

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	16 184 667	16 184 667
Tomt		2 187 026	2 187 026
Andre varige driftsmidler	14	31 763	37 813
SUM ANLEGGSMIDLER		18 403 456	18 409 506
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		50 756	91 105
Forskuddsbetalte kostnader		308 160	83 579
Andre kortsiktige fordringer	15	802	802
Driftskonto OBOS-banken		178 130	352 212
Sparekonto OBOS-banken. Øremerket	20	11 478 665	12 176 354
SUM OMLØPSMIDLER		12 016 513	12 704 051
SUM EIENDELER		30 419 969	31 113 557
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 60 * 100		6 000	6 000
Opptjent egenkapital		0	410 175
Udekket tap	16	-338 423	0
SUM EGENKAPITAL		-332 423	416 175
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	25 272 894	25 562 351
Annen langsiktig gjeld	18	4 699 948	4 699 948
SUM LANGSIKTIG GJELD		29 972 842	30 262 299
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		34 416	12 102
Leverandørgjeld		304 076	101 047
Påløpte renter		359 108	239 985
Påløpte avdrag		81 950	81 949
SUM KORTSIKTIG GJELD		779 550	435 083



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 419 969	31 113 557
Pantstillelse	19	38 500 000	38 500 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.04.2024

Styret i Borettslaget Haakon Tveters Vei 8

Frank Ask /S/

Terje AndrÈ Mangseth /S/

Anne Torill Østrem /S/

Anders Hamstad /S/

Tim Moberg /S/

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

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

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. 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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 893 312
Lån	1 094 616
Garasje	179 400
Parkering	87 000
Dugnad	9 000
Dugnadsrefusjon	-54 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 209 328

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-24 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 185 328

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Forhåndsavklaring forkjøpsrett	30 875
Utleie	500
SUM ANDRE INNETEKTER	31 375

NOTE: 4

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-33 840
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER	-33 840
------------------------------	----------------

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 240 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 23 993.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 800
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-9 800
-----------------------------	---------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-57 005
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold VVS	-75 499
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-278 588
---------------------------	----------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-95 609
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-52 869
------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-29 486
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-34 786
---------------------------------	---------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-7 273
---------------------------------	--------

Egenandel forsikring	-10 000
----------------------	---------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-641 115
---------------------------------	-----------------

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-275 186
-----------------------	----------

Feieavgift	-128
------------	------

Renovasjonsavgift	-137 537
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-412 850
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-53 172
-----------	---------



Skadedyrarbeid/soppkontroll	-28 154
Vaktmestertjenester	-277 296
Vakthold	-5 319
Renhold ved firmaer	-161 801
Snørydding	-35 053
Andre fremmede tjenester	-4 750
Andre kontorkostnader	-11 062
Bank- og kortgebyr	-3 201
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-579 809

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 910
Renter av sparekonto i OBOS-banken	302 311
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 542
Andre renteinntekter	1 836
SUM FINANSINNTEKTER	311 599

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-1 231 674
SUM FINANSKOSTNADER	-1 231 674

NOTE: 13**BYGNINGER**

Opprinnelig 1999	19 737 399
Tomt utskilt regnskapsmessig	-3 552 732
SUM BYGNINGER	16 184 667

Tomten ble kjøpt i 1999

Gnr.144/bnr.1317

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

Tomt opprinnelig 1999	3 552 732
Salg tomt 2020	-1 365 706
TOMT	2 187 026

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kameraanlegg	
Tilgang 2014	90 750
Avskrevet tidligere	-52 937
Avskrevet i år	-6 050
	31 763
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	31 763



SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-6 050**

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte 802

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER **802**

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 50 år.

Opprinnelig 2008 -30 000 000

Nedbetalt tidligere 4 437 649

Nedbetalt i år 289 457

-25 272 894

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-25 272 894**

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd, Innskudd garasjer -4 699 948

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-4 699 948**

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 4 699 948

Pantelån 25 272 894

TOTALT **29 972 842**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger 16 184 667

Tomt 2 187 026

TOTALT **18 371 693**

NOTE: 20**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.





Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 586966. 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 forsikringselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringselskapet.

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

2021	Forprosjekt bunn- og uttrekksledninger	Styret har engasjert OBOS Prosjekt AS til forprosjekt bunn- og uttrekksledninger for å sjekke tilstanden.
2020	Oppgradering av inngangsparti	Prosjektet ferdigstilles mai/juni 2020
2020	Tilretteleggelse ladestasjoner i garasje	Styret har gjennomført en anbudsrunde. Prosjektet ferdigstilles i 2020.
2019 - 2020	Tilstandsvurdering	Styret har i samarbeid med næringseksjonene gjennomført et prosjekt for påkrevet vedlikehold for de kommende 10 år. OPAK AS ble valgt som leverandør og siden forrige generalforsamling har borettslaget gjennomført befaringsrunder med OPAK, og dokumentert behovet for opprustning av felles- og egen bygningsmasse. Kostnaden for prosjektet var pålydende kr 90.000,- eks. mva, hvorav 50 % av summen dekkes av næringseksjonen etter forespørsel fra borettslaget om samarbeid om vedlikehold via sameiet (info fra USBL)
2018 - 2019	Oppgradering av elanlegg	Generalforsamlingen 2018 ga styret mandat til å utrede kostnaden for oppgradering av EL-anlegget etter at OPAK AS hadde gjort befaringsrunder og levert sin vedlikeholdsrapport for de kommende 10 år. Bakgrunnen for at saken ble behandlet på generalforsamlingen var stortingets



vedtatte lovendring i eierseksjonsloven som tredde i kraft 1. januar 2018, hvor de også har gitt klare føringer for at dette også skal gjelde borettslag. Dette er gjennomført og styret har hatt kontakt med 3 leverandører, hvorav 1 (Euro Elektro Installasjon AS) har gjennomført befaring og gitt et konkret tilbud (ikke vedlagt, men sendes pr. mail til interesserte andelseiere på forespørsel). Tilbudet er basert på tilrettelegging for inntil 30 ladestasjoner med lastbalansering, men kan skaleres opp i fremtiden dersom behovet oppstår.



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 24.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 27.05.24

Selskapsnummer: 2942 Selskapsnavn: BrI Haakon Tveters Vei 8

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>OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Anders Hamstad</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 300.000

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 3 skal velges)

Anders Hamstad

Dominic Grimstad

Terje André Mangseth

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Lucy Østman

Neda Ranjbarrad



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.