



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	948 953 218
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	PLOGFARET BORETTSLAG
Forretningsadresse:	c/o BORI BBL Tærudgata 16 2004 LILLESTRØM

### 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:	Mona
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	07.05.2024

### 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, 05.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	1 889 922	1 583 466
Annen driftsinntekt	2	2 800	350
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 892 722</b>	<b>1 583 816</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	47 922	45 640
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,	993 037	943 363
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 040 959</b>	<b>989 003</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>851 763</b>	<b>594 813</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 315	1 122
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		669 378	380 396
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-661 062</b>	<b>-379 274</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>190 701</b>	<b>215 539</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>190 701</b>	<b>215 539</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	13	190 701	215 539
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>190 701</b>	<b>215 539</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	11, 16	5 895 394	5 895 394
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	11	158 976	158 976
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>6 054 370</b>	<b>6 054 370</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>6 054 370</b>	<b>6 054 370</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		33 014	39 011
Andre fordringer		61 565	36 980
<b>Sum fordringer</b>		<b>94 579</b>	<b>75 991</b>
<b>Investeringer</b>			
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		162 157	287 695
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>162 157</b>	<b>287 695</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>256 736</b>	<b>363 687</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 311 106</b>	<b>6 418 057</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	12	2 300	2 300
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	13	9 625 763	9 816 464
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-9 625 763</b>	<b>-9 816 464</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-9 623 463</b>	<b>-9 814 164</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	14, 16	13 659 062	13 935 983
Øvrig langsiktig gjeld	15, 16	2 236 000	2 236 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>15 895 062</b>	<b>16 171 983</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		36 252	57 367
Annen kortsiktig gjeld		3 255	2 870
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>39 507</b>	<b>60 238</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>15 934 569</b>	<b>16 232 221</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 311 106</b>	<b>6 418 057</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 458733

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 953 218  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: PLOGFARET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o BORI BBL  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

#### 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: Mona  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

#### 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, 12.06.2024



Organisasjonsnr: 948 953 218  
PLOGFARET BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	1 889 922	1 583 466
Annen driftsinntekt	2	2 800	350
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 892 722</b>	<b>1 583 816</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	47 922	45 640
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	993 037	943 363
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 040 959</b>	<b>989 003</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>851 763</b>	<b>594 813</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 315	1 122
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		669 378	380 396
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-661 062</b>	<b>-379 274</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>190 701</b>	<b>215 539</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>190 701</b>	<b>215 539</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	13	190 701	215 539
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>190 701</b>	<b>215 539</b>



Organisasjonsnr: 948 953 218  
PLOGFARET 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	11, 16	5 895 394	5 895 394
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	11	158 976	158 976
Sum varige driftsmidler		6 054 370	6 054 370
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 054 370	6 054 370
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		33 014	39 011
Andre fordringer		61 565	36 980
Sum fordringer		94 579	75 991
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		162 157	287 695
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		162 157	287 695
Sum omløpsmidler		256 736	363 687
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 311 106</b>	<b>6 418 057</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	12	2 300	2 300



<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	13	9 625 763	9 816 464
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-9 625 763</b>	<b>-9 816 464</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-9 623 463</b>	<b>-9 814 164</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	14, 16	13 659 062	13 935 983
Øvrig langsiktig gjeld	15, 16	2 236 000	2 236 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>15 895 062</b>	<b>16 171 983</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		36 252	57 367
Annen kortsiktig gjeld		3 255	2 870
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>39 507</b>	<b>60 238</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>15 934 569</b>	<b>16 232 221</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 311 106</b>	<b>6 418 057</b>



Organisasjonsnr: 948 953 218  
PLOGFARET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Vurdering og klassifisering av balanseposter: Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

0.00

**Note**

2

**Spesifisering av resultatregnskapet**

**Lønnskostnader**

Sum

Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.





**Ordinær generalforsamling i Plogfaret Borettslag  
Avholdes 7.5.2024 Kl. 18.00-19.30  
Sted: Kurland skole, studiehallen.**

**INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING**

**TIL BEHANDLING FORELIGGER:**

- 1. KONSTITUERING**
  - A) Valg av møteleder
  - B) Opptak av navnefortegnelse
  - C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
  - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- 2. ÅRSMELDING FOR 2023**
- 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2023**
- 4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
- 5. VALG AV TILLITSVALGTE**

Velkommen!

Hilsen styret i Plogfaret Borettslag

**Om oppmøte, stemmerett og fullmakter**

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. Borettslagslova §7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være til stede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jfr. Brl §7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.



**INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR  
GENERALFORSAMLING 7.5.2024**

**1. KONSTITUERING**

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

**2. ÅRSMELDING FOR 2023**

Som følge av en lovendring 1. januar 2018 er det ikke lengre et lovkrav å skrive årsmelding. Årsmeldingen er likevel utarbeidet av styret for å orientere om året som har gått. Dette bør ses på som et kortfattet tillegg til informasjonsbrevene fra styret som har kommet gjennom året. Årsmeldingen vedlegges og tas til orientering.

**3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2023**

A) Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.  
Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

**4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**

A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

**5. VALG AV TILLITSVALGTE**

A) Valg av styreleder for 1 år

B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

D) Valg av 2 til valgkomité for 1 år

E) Valg av 1 delegat og 1 varadelegat til BORIs generalforsamling



## Plogfaret Borettslag - Styrets årsberetning 2023

### Tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Hanne Gilbrant, PLOGFARET 11  
Styremedlem, Isrid Merete Christensen Grujic, PLOGFARET 5  
Styremedlem, Henning Karlsen, PLOGFARET 4  
Styremedlem, Tore Myrseth, PLOGFARET 14  
Varamedlem, Linda N. L. Mathisen, PLOGFARET 7  
Varamedlem, Marcus Steen-Gundersen, PLOGFARET 13

### Selskapsinformasjon

Plogfaret Borettslag har organisasjonsnummer 948953218

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL. Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

Forretningsfører er BORI BBL.  
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

### **Postadresse**

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

### **Fakturaadresse**

Borettslaget ønsker å motta EHF. EHF-adressen er borettslagets organisasjonsnummer: 948953218.

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til [faktura@bori.no](mailto:faktura@bori.no)

Eventuell papirfakturaer stiles slik:  
Plogfaret Borettslag, 948953218.  
Postboks 2719  
7439 Trondheim

### Selskapet, eiendommen og bygningene

- Plogfaret Borettslag ble stiftet 29.09.1976
- Borettslaget består av 23 andelsboliger, fordelt på 5 bygninger med adresse Plogfaret 1- 24
- Eiendommen har gnr. 83, bnr. 94 i Lørenskog kommune.
- **Borettslaget har eget parkerings-anlegg med 24 garasjer, hvorav en er til utleie internt i borettslaget.**

### Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget.



Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brann-sloknings-utstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

Styret jobber med å få på plass et bedre fungerende internkontrollsystem. Den siste perioden har det vært utført de årlige sjekkpunkter som vernerunder og sjekk av brannslukningsapparater.

## Styrets arbeid

Siden ordinær generalforsamling 18.4.2023 har styret avholdt 10 møter og behandlet rutinesaker, så som:

- Arbeid med å utjevne felleskostnader etter utbygging
- Følge med på økonomi og øke felleskostnader i takt med utgifter
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Dugnader, høst og vår
- Oppsetting av juletre
- Tilstandsvurdering av bygningsmassen
- Planer for årene fremover
- Satt opp en felles beholder for matavfall for å unngå individuelle kasser
- Fått beholder for glass og metall
- Satt opp skap til matavfallsposer
- Vært i dialog med kommunen for å løse problemet parkeringskaos om morgenen og i forbindelse med overvann som renner ned i Plogfaret fra snuplassen
- Søkt kommunen, og fått innvilget gjerde fra skolen og ned mot Plogfaret, slik at det ikke akkes ned og blir glatt på gangveien

I tillegg har styret holdt beboerne oppdatert med informasjonsskriv, og laget en sosial anledning rundt julegrantenningen.

I løpet av 2023 er det ikke omsatt noen enheter i vårt borettslag

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

## Regnskapet for 2023

Regnskapet for 2023 viser et positivt driftsresultat på kr 851 763 og et positivt årsresultat på kr 190 701.

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2023 kr 217 229.



Det er gjennomført vedlikehold som etter styrets oppfatning er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er ikke foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar.

Det har inntrådt vesentlige forhold av økonomiske karakter fra 31.12.2023 og frem til styrets årsberetning er avgitt, som dreier seg om svært forhøyede kommunale avgifter. Styret har foretatt en kapitalinnkalling, samt vedtatt økning av fellesutgifter fra juni 2024.

Før øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvisende oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2023 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

## Kostnadsutvikling / budsjett for 2024

### **Felleskostnader**

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

### **Forsikringer**

Bygningsforsikringen reguleres ned på bakgrunn av bytte av forsikringsselskap som er rimeligere enn det vi hadde foregående år.

### **Kommunale avgifter**

Det er lagt til grunn en økning på 28% i forhold til 2023.

### **Finanskostnader**

For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr september 2023 lagt til grunn ved budsjetteringen, samt 1 økninger på 0,25 prosentpoeng i løpet av 2024.

### **Øvrig**

Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2024 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

## Planlagt vedlikehold

Det er planlagt etterkontroll-måling og eventuell utbedring av de enhetene som fikk målt fukt før rehabiliteringen i 2020. Utover dette er det ikke planlagt større vedlikehold i 2024 og det er kun budsjettert med forefallende vedlikehold.

## Forsikring

### **Felleskostnader**

Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

### **Bygninger**

Borettslagets eiendommer, bygninger mm er forsikret i Gjensidige med forsikringsnummer: 91221745. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak i seg selv.



## **Skadedyr**

«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr. Forsikringen dekker bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Forsikringen dekker også skade voldt av ulike insekter, se utfyllende liste i vilkårene. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

## **Ved skade**

For å melde skade til Gjensidige benyttes link til skadeportal i Gjensidige på [www.bori.no](http://www.bori.no). Ved akutt skade kan Gjensidiges vakttelefon 915 03100 benyttes.

## **For Gjensidigekunder:**

Skadedyrsdekningen ivaretas av Norsk Hussopp Forsikring, som også foretar skadeoppgjør. Skadedyr meldes på epost: [skade@hussoppen.no](mailto:skade@hussoppen.no),

[www.hussoppen.no](http://www.hussoppen.no) eller telefon: 22 28 31 50.

## Bruksoverlating (utleie mm)

Søknad om bruksoverlating kan sendes fra Min side når du er logget inn på [www.bori.no](http://www.bori.no). Søknadsskjema kan også lastes ned fra [www.bori.no](http://www.bori.no) eller fås tilsendt ved henvendelse til BORI. Søknader behandles av borettslagets styre. Eier må sørge for at styre og forretningsfører har oppdatert kontaktinformasjon på både eier og beboer.

## Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget og medlemmer av BORI har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud, foran de med lengst ansiennitet i BORI. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet.

Forkjøpsrett utlyses på BORIs nettsider [www.bori.no](http://www.bori.no). Andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI.

Når boligen selges betyr det at det medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig, men ikke trenger å delta aktivt i budgivning. Hvis boligen er solgt, kan medlemmer av BORI tre inn i den fastsatte kjøpesum.

BORI registrerer faktiske omsetningspriser for alle overdragelser og kan på bestilling anslå markedspris.

## Kabel-TV og bredbånd

### **Telia (tidligere Get)**

Tjenesten(e) leveres av TELIA. Chat med Telia hverdager mellom kl. 08–20, lørdag 09–17 eller søndag 10–15. Telefon til kundeservice: 924 05 050. Chat med Otelia, Telias chattende robot, døgnet rundt. Se <https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/> for mer informasjon.

*Kabeltvdekker og annet utstyr skal stå igjen i boligen ved flytting.*



## Parkering og lading av bil

Borettslaget har 15 parkeringsplasser og 24 garasjer, hvorav en er til utleie som fordeles av styret etter venteliste.

Det er lademuligheter til alle garasjene. I tillegg er det montert 5 mulige ladeplasser ute som kan benyttes av beboere, se egne regler og avtaler for dette.

## Driften av borettslaget

Borettslaget har avtale med Bygårdsservice om vaktmestertjeneste.

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

Energimerking er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Energiattest kan utarbeides av eier på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

Årsmeldingen er godkjent av styret 9.04.2024



**Plogfaret Borettslag**

**Årsoppgjør 2023**

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



Plogfaret Borettslag org.nr. 948953218



## Resultatregnskap 2023

Plogfaret Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	1 889 922	1 583 466	1 880 386	2 148 506
Annen driftsinntekt	2	2 800	350	0	4 200
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 892 722</b>	<b>1 583 816</b>	<b>1 880 386</b>	<b>2 152 706</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	3	47 922	45 640	45 400	47 922
Konsulenttjenester	4	76 309	76 730	81 000	81 000
Kontingenter		16 288	16 288	9 400	17 400
Rep og vedlikehold	5	32 734	51 384	29 500	64 497
Forsikringer		121 508	101 809	116 200	124 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	460 907	391 152	430 000	533 000
Energi og fyring	7	24 005	58 213	20 000	31 000
Kabel-TV og telefoni	8	119 525	120 305	123 924	143 000
Driftskostnader	9	111 633	107 739	0	118 999
Kostnader til fellessameier		2 300	0	0	3 000
Andre driftskostnader	10	27 832	19 747	129 800	40 400
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 040 959</b>	<b>989 003</b>	<b>985 224</b>	<b>1 204 218</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>851 763</b>	<b>594 813</b>	<b>895 162</b>	<b>948 488</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		8 315	1 122	1 000	0
Finanskostnad		669 378	380 396	657 412	819 692
<b>Sum finansposter</b>		<b>-661 063</b>	<b>-379 274</b>	<b>-656 412</b>	<b>-819 692</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>190 701</b>	<b>215 539</b>	<b>238 750</b>	<b>128 796</b>
Overført udekket tap	13	190 701	215 539	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>190 701</b>	<b>215 539</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Resultatrapport 2023 for Plogfaret Borettslag



## Balanse 31.12.2023

Plogfaret Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	11, 16	5 895 394	5 895 394
Andre driftsmidler	11	158 976	158 976
Sum varige driftsmidler		6 054 370	6 054 370
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>6 054 370</b>	<b>6 054 370</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		61 565	36 980
Kundefordringer		33 014	39 011
Sum fordringer		94 579	75 991
Bankinnskudd, kasse o.l.		162 157	287 695
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>256 736</b>	<b>363 687</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 311 106</b>	<b>6 418 057</b>

Balanserapport 2023 for Plogfaret Borettslag



**Balanse 31.12.2023**

**Plogfaret Borettslag**  
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	12	2 300	2 300
Udekket tap	13	-9 625 763	-9 816 464
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-9 623 463</b>	<b>-9 814 164</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14, 16	13 659 062	13 935 983
Borettsinnskudd	15, 16	2 236 000	2 236 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>15 895 062</b>	<b>16 171 983</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		36 252	57 367
Annen kortsiktig gjeld		3 255	2 870
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>39 507</b>	<b>60 238</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>15 934 569</b>	<b>16 232 221</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 311 106</b>	<b>6 418 057</b>

Plogfaret Borettslag

Hanne Cathrine Gilbrant  
Styrets leder

Isrid Merete Christensen Grujic  
Styremedlem

Henning Erhardtsen Karlsen  
Styremedlem

Tore Øyvind Myrseth  
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Plogfaret Borettslag



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

## Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Generelle Felleskostnader	894 492	858 468	906 466	998 269
3603 Stipulerte renter	657 444	272 964	657 413	819 692
3604 Stipulerte avdrag	257 136	375 984	257 107	240 017
3607 Garasje	55 000	59 050	59 400	55 200
3608 Parkeringsplasser	250	0	0	0
3628 Tilbygg	25 600	0	0	35 328
3632 Strøm	0	17 000	0	0
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>1 889 922</b>	<b>1 583 466</b>	<b>1 880 386</b>	<b>2 148 506</b>

## Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Garasje underregnskap	2 800	350	0	4 200
<b>Sum andre driftsinntekter</b>	<b>2 800</b>	<b>350</b>	<b>0</b>	<b>4 200</b>



## Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	42 000	40 000	40 000	42 000
Arbeidsgiveravgift	5 922	5 640	5 400	5 922
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>47 922</b>	<b>45 640</b>	<b>45 400</b>	<b>47 922</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Borettslaget har ingen ansatte.

## Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	4 500	4 494	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar	71 809	71 676	76 000	75 000
Andre forvaltningstjenester	0	560	0	1 000
<b>Sum konsulenttjenester</b>	<b>76 309</b>	<b>76 730</b>	<b>81 000</b>	<b>81 000</b>

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	17 404	46 517	0	24 999
Vedlikehold elektro	0	2 469	15 000	9 999
Vedlikehold utvendig anlegg	11 555	2 398	0	9 999
Vedlikehold brannsikring	3 775	0	0	5 000
Dugnadskostnader	0	0	2 500	2 500
Egenandel forsikringskader	0	0	12 000	12 000
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>32 734</b>	<b>51 384</b>	<b>29 500</b>	<b>64 497</b>



## Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kommunale avgifter	460 907	391 152	430 000	533 000
<b>Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt</b>	<b>460 907</b>	<b>391 152</b>	<b>430 000</b>	<b>533 000</b>

## Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Elektrisitet (strøm)	12 798	57 055	20 000	14 000
Strøm til elbil ladeanlegg	11 207	1 158	0	17 000
<b>Sum energi og fyring</b>	<b>24 005</b>	<b>58 213</b>	<b>20 000</b>	<b>31 000</b>

## Note 8 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kabel TV/bredbånd	119 525	120 305	123 924	143 000
<b>Sum kabel-TV og telefoni</b>	<b>119 525</b>	<b>120 305</b>	<b>123 924</b>	<b>143 000</b>

## Note 9 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	108 008	107 739	0	114 999
Snøbrøyting/strøing/feiing	3 625	0	0	4 000
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>111 633</b>	<b>107 739</b>	<b>0</b>	<b>118 999</b>



## Note 10 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftskostnader ladeanlegg	3 735	0	0	0
Søppeltømming/containerer	12 823	13 601	25 000	25 000
Driftskostnader	0	0	100 000	0
Verktøy og redskaper	1 000	323	0	2 000
Nøkler, låser og skilt	100	0	0	1 000
Annet driftsmateriale	2 173	0	0	3 000
Kontorrekvisita	0	0	500	1 000
Generalforsamling/årsmøte	4 515	1 298	1 500	5 000
Velferdskostnader	1 086	0	0	1 000
Porto	0	0	300	0
Øredifferanser	0	0	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 525	2 800	2 400
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>27 832</b>	<b>19 747</b>	<b>129 800</b>	<b>40 400</b>

## Note 11 Anleggsmidler

	Parkering	Bygninger
Anskaffelseskost pr. 01.01:	158 976	5 895 394
Årets tilgang:	0	0
Årets avgang:		0
Anskaffelseskost pr. 31.12:	158 976	5 895 394
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12:		0
Akkumulerte nedskrivninger pr. 31.12:		0
–		
Bokført verdi pr. 31.12:	158 976	5 895 394

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**Note 12 Andelskapital**

Andelskapitalen er kr. 2 300 fordelt på 23 à kr. 100.

**Note 13 Opptjent egenkapital**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital 01.01	-9 816 464	-10 032 003
Tilført til/fra EK fra årets resultat	190 701	215 539
Sum opptjent egenkapital 31.12	-9 625 763	-9 816 464

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

**Note 14 Pantelån****BOLIGBANKEN ASA**

Renter 31.12.23: 5,75%, løpetid 28 år

Opprinnelig lånebeløp 2022 13 935 983

Nedbetalt tidligere

Nedbetalt i år 276 921

Lånesaldo 31.12 13 659 062

Beregnet innfrielsesdato: 06.04.2050

13 659 062

Sum langsiktig gjeld

**Note 15 Borettsinnskudd**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.



## Note 16 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	15 895 062	16 171 983
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	5 895 394	5 895 394
<b>Pant og sikkerhetsstillelse</b>		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	13 935 983	13 935 983

Tinglyst pant i henhold til pantattest.

## Note 16 Pant og sikkerhetsstillelse

	2023	2022
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>303 449</b>	<b>178 649</b>
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	190 701	215 539
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-276 921	-90 739
B. Årets endring i disponible midler	-86 220	124 800
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>217 229</b>	<b>303 449</b>
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	256 736	363 687
- Kortsiktig gjeld	39 507	60 238
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>217 229</b>	<b>303 449</b>



## 27 Årsregnskap 2023.pdf

Navn Dato  
**Karlsen, Henning Erhardtsen** 2024-03-14

Identifikasjon

 Karlsen, Henning Erhardtsen


Navn Dato  
**Grujic, Isrid Merete C** 2024-03-20

Identifikasjon

 Grujic, Isrid Merete C

Navn Dato  
**Myrseth, Tore Øyvind** 2024-03-07

Identifikasjon

 Myrseth, Tore Øyvind

Navn Dato  
**Gilbrant, Hanne Cathrine** 2024-03-20

Identifikasjon

 Gilbrant, Hanne Cathrine



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Til generalforsamlingen i Plogfaret Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Plogfaret Borettslag som viser et overskudd på NOK 190 701. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



## *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>.

Lillestrøm, 22. mars 2024  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**WIRUM, ANNE GRETHE RUUD**

*Norwegian Buypass*

**Dato og tid**

*(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)*

03/22/2024 14:52:15

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.