



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 585 684
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BLOMSTERENGA 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: Linn
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2024

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, 08.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	2 537 808	2 272 494
Annen driftsinntekt	2	39 779	10 471
Sum inntekter		2 577 587	2 282 965
Kostnader			
Lønnskostnad	3	171 150	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	9	34 900	34 900
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8	1 186 038	2 343 512
Sum kostnader		1 392 088	2 549 562
Driftsresultat		1 185 499	-266 597
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 896	5 643
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		603 174	587 790
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-591 277	-582 147
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		594 222	-848 744
Totalresultat		594 222	-848 744
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	11	594 222	-848 744
Sum overføringer og disponeringer		594 222	-848 744



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		25 445 903	25 445 903
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		58 167	93 067
Sum varige driftsmidler		25 504 069	25 538 969
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		25 504 069	25 538 969
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		8 826	9 850
Andre fordringer		167 785	72 411
Sum fordringer		176 611	82 261
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		578 203	932 291
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		578 203	932 291
Sum omløpsmidler		754 814	1 014 552
SUM EIENDELER		26 258 883	26 553 522



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 000	3 000
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 773 354	6 179 132
Sum opptjent egenkapital		6 773 354	6 179 132
Sum egenkapital		6 776 354	6 182 132
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 253 138	14 790 024
Øvrig langsiktig gjeld		5 096 000	5 096 000
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		19 349 138	19 886 024
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		124 642	337 221
Annen kortsiktig gjeld		8 749	148 144
Sum kortsiktig gjeld		133 391	485 365
Sum gjeld		19 482 529	20 371 389
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 258 883	26 553 522



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 569279

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 585 684
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BLOMSTERENGA 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: Linn
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2024

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, 03.07.2024



Organisasjonsnr: 987 585 684
BLOMSTERENGA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	2 537 808	2 272 494
Annen driftsinntekt	2	39 779	10 471
Sum inntekter		2 577 587	2 282 965
Kostnader			
Lønnskostnad	3	171 150	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	9	34 900	34 900
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	1 186 038	2 343 512
Sum kostnader		1 392 088	2 549 562
Driftsresultat		1 185 499	-266 597
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 896	5 643
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		603 174	587 790
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-591 277	-582 147
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		594 222	-848 744
Totalresultat		594 222	-848 744
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	11	594 222	-848 744
Sum overføringer og disponeringer		594 222	-848 744



Organisasjonsnr: 987 585 684
BLOMSTERENGA BORETTSLAG

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		25 445 903	25 445 903
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		58 167	93 067
Sum varige driftsmidler		25 504 069	25 538 969

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		25 504 069	25 538 969
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer		8 826	9 850
Andre fordringer		167 785	72 411
Sum fordringer		176 611	82 261

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		578 203	932 291
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		578 203	932 291

Sum omløpsmidler		754 814	1 014 552
------------------	--	---------	-----------

SUM EIENDELER		26 258 883	26 553 522
----------------------	--	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 000	3 000



Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	6 773 354	6 179 132
Sum opptjent egenkapital	6 773 354	6 179 132
Sum egenkapital	6 776 354	6 182 132
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	14 253 138	14 790 024
Øvrig langsiktig gjeld	5 096 000	5 096 000
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	19 349 138	19 886 024
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	124 642	337 221
Annen kortsiktig gjeld	8 749	148 144
Sum kortsiktig gjeld	133 391	485 365
Sum gjeld	19 482 529	20 371 389
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	26 258 883	26 553 522



Organisasjonsnr: 987 585 684
BLOMSTERENGA 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

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		21150.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		150000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



171150.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

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

3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:



Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Innkalling til ordinær generalforsamling 06.05.2024 for 481 Blomsterenga Borettslag.

Møtested: Kringen, Kringeveien 1, 1900 Fetsund
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.
Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

- Sak 1: Konstituering
- Sak 2: Styrets årsrapport
- Sak 3: Regnskap
- Sak 4: Styrehonorar
- Sak 5: Innkommet sak - innfrielse av lån på leilighetene
- Sak 6: Personvalg
- Sak 7: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget



Sak 1: Konstituering

Alternativ 1

"Linn Cantigas fra BORI BBL velges til møteleder og referent. Andelseier signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot

Forslag avvises

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 2 577 587 (mot budsjett 2 550 421)

Utgifter: 1 983 365 (mot budsjett 1 776 297)

Resultat: 594 222 (mot budsjett 305 557)

Disponible midler er kr 621 422, dette er under anbefalt nivå.

Avviket mellom regnskap og budsjett gjelder i hovedsak utvendig vedlikehold. Her var det planlagt nye gjerdestolper, samt vasking og beis av terrasser for 2023. Avviket i inntekter er el-bil lading.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar ★ Styrets innstilling

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 150 000,- Honoraret fordeles internt av styret

Sak 5: Innkommet sak - innfrielse av lån på leilighetene

Innkomet sak:

"Jeg ønsker å ta opp en viktig sak angående vår felles økonomi. Som beboere av dette sameiet, deler vi ansvaret for å sikre en stabil og bærekraftig økonomisk situasjon for fellesskapet vårt. I denne sammenhengen ønsker jeg å foreslå følgende tiltak: Gi beboerne muligheten til å innfri lånet på sine leiligheter, slik at de månedlige felleskostnadene over tid kan reduseres.



Ved å innfri lånet på våre leiligheter, vil vi kunne redusere de totale felleskostnadene for sameiet på sikt. Dette vil gi oss alle en mer stabil og forutsigbar økonomisk situasjon, samtidig som det kan bidra til å styrke vår fellesøkonomi på lang sikt. Jeg mener dette tiltaket vil være til fordel for alle beboerne i sameiet, og jeg oppfordrer til en åpen og konstruktiv dialog om dette spørsmålet."

Kostnadene for etablering av ordningen vil være kr 33 960 år lån, årlig vedlikehold av ordningen kr 14 680 pr. lån, gebyr for andelseierne per innbetaling er kr 3950. Se vedlagt informasjon om individuell nedbetaling vedlegg "In-ordningen"

Styrets innstilling er at forslaget avvises grunnet ekstra kostnader forbundet med IN-ordningen.

Mot ★ Styrets innstilling
Forslag avvises

For

1. Generalforsamlingen fatter vedtak om å etablere IN-ordning i borettslaget. Ordningen trer i kraft fra 01.01.2025.
2. Styret gis fullmakt til å inngå de nødvendige avtaler på borettslagets vegne.
3. Generalforsamlingen beslutter å endre skattemessig fordelingsmetode til andelskonto.

Sak 6: Personvalg

Vedtekter § 8-1 Styret:

"(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer. "

Styreleder Tom Rune Krsitiansen Jørgensen og Styremedlemmer Frank Woldsund og Torild Bjanes ble valgt for 2 år i 2023 og er ikke på valg

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

- Katrine Bjørndalen Hamre
- Paul Richards

Sak 7: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag



representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.

Borettslag med 1-49 andeler har krav på 1 delegat

I tillegg velges like mange varadelegater.

Delegatene må velges ved navn av generalforsamlingen; det er ikke anledning til å overlate til styret å plukke ut delegater.

Kandidater til **Delegat** :

- Tom Rune Kristiansen Jørgensen

Kandidater til **Varadelegat**:

- Frank Woldsund



NAVNESEDDEL

Skriv andelseiers navn og leilighetsnummer på denne navneseddelen og lever den ved inngangen til møtelokalet.

Vennligst bruk **BLOKKBOKSTAVER**

Navn:

Leilighetsnummer:

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen.
Leietaker har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være tilstede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig etter eget valg. Fullmakten skal være skriftlig og datert. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andel.

Navneseddelen eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

BRETT OG RIV

FULLMAKT

Jeg girfullmakt til å
(navn på fullmektig)

møte på generalforsamlingen i
(navn på borettslag)

den

for andelsnummer, leilighetsnummer

.....
(underskrift)

MERK! Ingen kan være fullmektig for mer enn én andel



Blomsterenga Borettslag STYRETS ÅRSMELDING 2023

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Tom Jørgensen	Valgt for 2 år i 2023
Nestleder: Frank Woldsund	Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem: Torild Bjanes	Valgt for 2 år i 2023

Varamedlemmer til styret:

Paul Richards	Valgt i 1 år 2023
Katrine Bjørndalen Hamre	Valgt i 1 år 2023

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2022:

Tom Jørgensen	som delegat
Frank Woldslund	som varadelegat

SELSKAPSFORMASJON

Blomsterenga Borettslag ble stiftet 01.12.2004 og har organisasjonsnummer 987585684. Borettslaget består av 30 boligseksjoner, fordelt på 2 bygninger. Og en parkeringsplass. Eiendommen har gnr 439 bnr 42 i Lillestrøm kommune.

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

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.

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 3 møter og behandlet saker, så som:

- Godkjenning av nye eiere og leietakere
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold, herunder gjennomgang av vedlikeholdsplan.

Av andre saker kan nevnes:

- Tilstandsvurdering av bygningsmassen
- Nye gjerdestolper
- Beising av alle terrasser.
- Nytt ladepunkt til el bil

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

Godkjent av styret, den 12. Mars 2024.



Blomsterenga Borettslag

Årsoppgjør 2023

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Blomsterenga Borettslag org.nr. 987585684



Resultatregnskap 2023

Blomsterenga Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 537 808	2 272 494	2 537 921	3 045 503
Annen driftsinntekt	2	39 779	10 471	12 500	25 000
Sum driftsinntekter		2 577 587	2 282 965	2 550 421	3 070 503
Kostnader					
Lønnskostnad	3	171 150	171 150	171 150	171 150
Avskrivninger	9	34 900	34 900	34 900	34 900
Konsulenttjenester	4	105 092	146 469	111 924	117 325
Kontingenter		12 242	12 242	12 300	12 300
Rep og vedlikehold	5	121 634	1 319 861	231 000	106 997
Forsikringer		74 314	67 405	75 000	85 035
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	379 840	358 859	411 000	429 999
Energi og fyring		37 576	24 524	24 000	36 999
Kabel-TV og telefoni		223 740	197 670	231 000	238 000
Driftskostnader	7	212 859	193 259	186 820	300 000
Andre driftskostnader	8	18 741	23 223	20 400	26 400
Sum driftskostnader		1 392 088	2 549 562	1 509 494	1 559 105
Driftsresultat før finansposter		1 185 499	-266 597	1 040 927	1 511 398
Finansielle poster					
Finansinntekt		11 896	5 643	0	0
Finanskostnad		603 174	587 790	735 370	897 000
Sum finansposter		-591 277	-582 147	-735 370	-897 000
Årsresultat		594 222	-848 744	305 557	614 398
Overført til annen egenkapital	11	594 222	-848 744	0	0
Sum disponering		594 222	-848 744	0	0

Resultatrapport 2023 for Blomsterenga Borettslag



Balanse 31.12.2023

Blomsterenga Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9,15	23 570 903	23 570 903
Tomt	9,15	1 875 000	1 875 000
Andre driftsmidler	9	58 167	93 067
Sum varige driftsmidler		25 504 069	25 538 969
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		25 504 069	25 538 969
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		84 570	72 411
Kundefordringer		8 826	9 850
Andre fordringer		83 215	0
Sum fordringer		176 611	82 261
Bankinnskudd, kasse o.l.		578 203	932 291
Sum omløpsmidler		754 814	1 014 552
SUM EIENDELER		26 258 883	26 553 522

Balanserapport 2023 for Blomsterenga Borettslag



Balanse 31.12.2023

Blomsterenga Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	10	3 000	3 000
Annen egenkapital	11	6 773 354	6 179 132
Sum egenkapital		6 776 354	6 182 132
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 13	14 253 138	14 790 024
Borettsinnskudd	14	5 096 000	5 096 000
Sum langsiktig gjeld		19 349 138	19 886 024
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		124 643	337 221
Annen kortsiktig gjeld		8 749	148 144
Sum kortsiktig gjeld		133 391	485 365
Sum gjeld		19 482 529	20 371 389
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 258 883	26 553 522

Blomsterenga Borettslag

Tom Rune Kristiansen Jørgensen
Styrets leder

Frank Woldsund
Styremedlem

Torild Bjanes
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Blomsterenga Borettslag



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 Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Generelle Felleskostnader	1 278 336	1 235 496	1 278 351	1 639 503
3603 Stipulerte renter	735 240	392 256	735 370	897 000
3604 Stipulerte avdrag	524 232	662 712	524 200	509 000
3606 Kabel TV/bredbånd	0	-17 970	0	0
Sum felleskostnader	2 537 808	2 272 494	2 537 921	3 045 503

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
El bil/ladeanlegg	39 779	10 471	12 500	25 000
Sum andre driftsinntekter	39 779	10 471	12 500	25 000



Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	150 000	150 000	150 000	150 000
Arbeidsgiveravgift	21 150	21 150	21 150	21 150
Sum lønnskostnader	171 150	171 150	171 150	171 150

Utbetalt styrehonorar gjelder perioden 2022/2023. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter. Borettslaget har ingen ansatte. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	4 625	4 625	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar	84 645	84 488	0	88 326
Andre forvaltningstjenester	301	4 730	2 000	5 000
Teknisk bistand	0	36 876	0	0
Vedlikeholdsplan	0	14 438	16 600	0
HMS	15 520	1 313	0	18 999
Annen fremmed tjeneste	0	0	88 324	0
Sum konsulenttjenester	105 092	146 469	111 924	117 325

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	55 266	202 617	20 000	50 000
Vedlikehold VVS	13 665	138 570	10 000	20 000
Vedlikehold elektro	36 962	5 733	10 000	9 999
Vedlikehold utvendig anlegg	14 306	13 288	180 000	9 999
Vedlikehold heis	1 435	198	0	2 000
Vedlikehold brannsikring	0	1 000	5 000	5 000
Egenandel forsikringsskader	0	0	6 000	9 999
Større vedlikehold	0	958 455	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	121 634	1 319 861	231 000	106 997



Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kommunale avgifter	367 642	357 419	409 000	414 999
Eiendomsskatt	12 198	1 440	2 000	15 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	379 840	358 859	411 000	429 999

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	57 511	57 671	52 400	300 000
Snøbrøyting/strøing/feieing	149 749	135 588	134 420	0
Gressklipping	5 599	0	0	0
Sum driftskostnader	212 859	193 259	186 820	300 000

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Søppeltømming/container	4 634	11 030	8 000	10 000
Kontorrekvisita	1 318	1 115	0	2 000
Generalforsamling/årsmøte	10 384	8 678	10 000	12 000
Bank og kortgebyrer	2 406	2 400	2 400	2 400
Sum andre driftskostnader	18 741	23 223	20 400	26 400



Note 9 Anleggsmidler

	Elbil- infrastruktur	Tomt	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01	174 500	1 875 000	23 570 903
Årets tilgang	0	0	0
Årets avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	174 500	1 875 000	23 570 903
Årets av- og nedskr. pr.31.12	34 899	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	116 333	0	0
Bokført verdi pr.31.12	58 167	1 875 000	23 570 903
Anskaffelsesår	2020	2006	2006
Antatt rest levetid (i antall år)	1		

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 10 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 3 000 fordelt på 30 à kr. 100.

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	6 179 132	7 027 876
Tilført til/fra EK fra årets resultat	594 222	-848 744
Sum opptjent egenkapital 31.12	6 773 354	6 179 132

Note 12 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Pantelån	14 253 138	14 790 024
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	14 253 138	14 790 024



Note 13 Pantelån

BOLIGBANKEN ASA

Renter 31.12.23: 6,04%, løpetid 19 år

Opprinnelig 2021

15 640 116

Nedbetalt tidligere

850 091

Nedbetalt i år

536 886

Lånesaldo 31.12

14 253 138

Beregnet innfrielsesdato: 23.12.2040

Sum langsiktig gjeld

14 253 138

Note 14 Borettsinnskudd

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

Note 15 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	19 349 138	19 886 024
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	25 445 903	25 445 903
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	20 736 116	20 736 116

Tinglyst pant i henhold til panteattest.



Note 16 Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler 01.01	529 187	1 980 283
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	594 222	-848 744
Tilbakeføring av avskrivning	34 900	34 900
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-536 886	-637 252
B. Årets endring i disponible midler	92 235	-1 451 096
C. Disponible midler 31.12	621 422	529 187
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	754 814	1 014 552
- Kortsiktig gjeld	133 391	485 365
= Disponible midler 31.12	621 422	529 187



481 2023 Årsoppgjørspakke.pdf

Navn Dato
Bjanes, Torild **2024-03-13**

Identifikasjon
 **bankID** Bjanes, Torild

Navn Dato
Jørgensen, Tom Rune **2024-03-13**

Identifikasjon
 **bankID** Jørgensen, Tom Rune

Navn Dato
Woldsund, Frank **2024-03-13**

Identifikasjon
 **bankID** Woldsund, Frank



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



Til generalforsamlingen i Blomsterenga Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Blomsterenga Borettslag som viser et overskudd på NOK 594 222. 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. 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
Nettside: 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, 26. 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
Nettside: 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)

03/26/2024 12:00:23

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.



Om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN ordning) – Informasjon fra BORI BBL

Hvorfor individuell nedbetaling?

De fleste borettslag har andelseiere i alle livets faser og med tilsvarende ulik økonomi. For mange er det ønskelig med del finansiering av boligen gjennom borettslaget, mens andre kan oppleve at banken ønsker å fullfinansiere boligkjøpet. Noen får bedre lånebetingelser eller ønsker en annen nedbetalingstid, andre har oppsparte midler de ønsker å sette i boligen. Noen ønsker å betale alle tiltak over felleskostnadene, mens andre igjen ønsker å betale alt på en gang og ha tilsvarende lavere månedlige felleskostnader. Det er mulig å imøtekomme disse ønskene, ved å etablere *Individuell nedbetaling av fellesgjeld – forkortet som IN-ordningen*.

Borettslagets økonomi og lån:

Det er en forutsetning for å inngå avtale om IN at borettslaget har en ordnet økonomi.

Borettslaget har følgende lån:

BOLIGBANKEN ASA, lånenummer 9666 01 36239, Annuitetslån med kvartalsvis nedbetaling. Restgjeld per 11.03.2024 14 253 138,22. Løpetid 17 år.

Lånet fordeles i dag i henhold til Andelsbrøk

Det foreslås at omfattes av IN-avtalen.

Konsekvenser av en IN-avtale

Avtale om IN løper i hele lånets løpetid eller til lånet er nedbetalt. IN-avtalen kan ikke sies opp.

Det er anledning til å transportere lånet til en annen långiver og på denne måten få bedre lånebetingelser, men det er ikke anledning til å refinansiere lånet på vanlig måte. Skulle borettslaget har behov for økte låneopptak i perioden er det anledning til å oppta tilleggs lån, og evt. inngå avtale om IN på disse. Men det er satt en grense i kontrakten, slik at boligbyggelaget bare kan administrere inntil 2 lån med IN.

For lån med IN kan det inngås avtale om fastrente, men dette forutsetter en særskilt avtale med banken. I periode med fastrente vil det ikke være anledning til å innbetale på IN, og boligbyggelagets behandlingsgebyr vil i denne fasen reduseres som følge av dette.

Avtale om rentebytte og andre finansielle produkter i tilknytning til lån omfattet av IN-avtalen tillates ikke. Dette er kompliserte finansielle produkter som gir ekstra komplikasjoner i tilknytning til en IN-ordning. Dette kan lede til tap for andelseierne, og kan innebære en forfordeling mellom de andelseiere som har betalt inn på IN og de som ikke har gjort det.

Ved innbetalingene på lånet, betaler den enkelte andelseier ned på borettslagets lån. For hver innbetaling skal andelseieren motta en kvittering som viser innbetalt beløp, og at andelseieren trer inn bankens pant i borettslagets eiendom, tilsvarende beløpets størrelse. Andelseierens innbetaling sikres altså med inntredenrett i bankens pant.

Hvordan fungerer ordningen?

Ved individuell nedbetaling skilles det mellom felleskostnader øremerket drift og felleskostnader øremerket betjening av lån. Felleskostnadene til drift fordeles på andelene etter vanlig



fordelingsnøkkel og reguleres av styret. Felleskostnadene til lån fordeles etter andelens respektive restandel av fellesgjelden (andelskonto), følger til enhver tid gjeldende lånebetingelser og avregnes med jevne mellomrom. Ligningsmessig fordeles lånerenter og avdrag i forhold til andelskonto og øvrige ligningsdata i henhold til ordinær fordelingsnøkkel.

Er fellesgjelden for en andel fullt innbetalt, vil altså andelens månedlige felleskostnader kun bestå av driftsdelen.

Hvordan skjer innbetaling?

Før innbetaling kan skje, må andelseier ha inngått en avtale med borettslaget v/BORI BBL (forutsetter at borettslagets generalforsamling har vedtatt IN-ordning, og at långiver har akseptert ordningen og styret har inngått de nødvendige avtaler med långiver og BORI BBL).

Innbetaling kan gjøres inntil 4 ganger i året, dog ikke oftere enn lånet har terminer. Restsaldo fås opplyst ved henvendelse til BORI BBL og innbetaling må være mottatt senest 10 dager før termindato på klientkonto for IN-innbetalinger. Det er viktig at beløpet merkes godt med fornavn, etternavn, borettslag og andel (enhetsnummer). Tjenesten er gebyrbelagt.

Hva skjer etter innbetalingen?

Etter innbetaling vil månedlige felleskostnader blir omberegnet, den delen som går til betjening av fellesgjeld, blir redusert tilsvarende reduksjonen i fellesgjeld.

På ligningsoppgave og ved utsendelse av boliginfo vil andel fellesgjeld også være redusert.

Hvor sikker er innbetalingen?

Innbetalingen er sikret ved at banken garanterer likestilt pant innenfor bankens obligasjon.

For borettslag med normalt god økonomi er konkursrisikoen tilnærmet lik null og felleskostnadene er sikret med legalpant. Størrelsen på pantet er knyttet opp mot folketrygdens grunnbeløp på 2G. I tillegg stilles det krav til at borettslaget skal være medlem av en sikringsordning mot tap av felleskostnader. Sikringsordningen er en forsikring som dekker den delen av felleskostnadene som eventuelt ikke dekkes ved tvangssalg av boligen.

Verdt å vite!

En innbetaling er endelig. Det er ikke mulig å øke fellesgjelden igjen, dersom du skulle få bruk for pengene. Leiligheten er imidlertid et bedre panteobjekt for et banklån.

Det er borettslaget som helhet som har ansvar for løpende betjening over banken, både med og uten IN-ordningen. Innbetaling av andel fellesgjeld fritar ikke for dette. For alle som bor i borettslag er det derfor viktig å ha god nok likviditet til å kunne betjene lånet også dersom det i en periode skulle forekomme mislighold av felleskostnadene.

En bolig i et borettslag blir ikke en eierseksjon (selveierleilighet) selv om fellesgjelden innfris.



Nedbetaling av fellesgjeld bidrar til å gjøre borettslaget mer økonomisk robust. Reduksjon av bankens totale eksponering, kan påvirke lånebetingelsene positivt for hele borettslaget.

Dersom borettslaget binder renten på lånet, kan innbetalinger kun skje ved utløp av bindingstiden.

Kostnader:

- Etablering av ordningen i borettslaget ca. kr 33 960,- pr. lån *
- Årlig vedlikehold av ordningen ca. kr 14 680,- pr. lån *
- Gebyr for andelseierne pr. innbetaling ca. kr 3 950,- pr. innbetaling *

Vedlikehold av IN-ordningen er administrativt krevende. Den enkelte som benytter ordningen dekker selv kostnaden ved dette.

* Prisene er inkl. mva og gjelder fra 01.01.2024

Risiko

Det er en viss risiko knyttet til innbetaling på IN, siden andelseieren ikke betaler inn på sitt eget lån, men på borettslagets lån. Andelseieren gjør seg derfor sårbar for betalingsmislighold fra andre andelseiere, og andre økonomiske problemer som eventuelt skulle oppstå i borettslaget. Dette avhjelpest ved at andelseieren trer inn i bankens pant. Dette er også bakgrunnen for at det stilles krav om at borettslaget har inngått en avtale om sikring mot manglende betaling av felleskostnader. Dersom laget har ordnede økonomiske forhold er imidlertid risikoen for tap lav.

Flertallskrav

Vedtaket om IN-ordning krever alminnelig flertall på generalforsamlingen.

Ved etablering av avtale om IN må laget skattemessig gå fra fordeling på andelsbrøk til andelskonto, for at boligbyggelaget skal kunne ha et godt system for de individuelle innbetalingene, og derved sørge for at andelseierne får riktig skattemessig fordeling av formue og inntekter i laget, herunder at andelseierne får riktig skattefradrag for gjeldsrenter.

Av F19.11.1999 nr. 1158 - Forskrift til utfylling og gjennomføring mv. av skatteloven av 26. mars 1999 nr. 14 følger at lovgiver legger til grunn at vedtak på generalforsamlingen er nødvendig.

«§ 7-3-12. Valg av fordelingsmetode

(1) *Inntekt og formue fordeles mellom andelshaverne etter en av disse metodene:*

a. *Husleiebrøk, jf. § 7-3-13*

b. *Andelsbrøk og andelskonto, jf. § 7-3-14.*

(2) *Vedtaket om valg av fordelingsmetode og om fastsettelse av fordelingen treffes av generalforsamlingen i samsvar med lov om borettslag og alminnelige vedtaksprinsipper»*