



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 385 618  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BYGGVEIEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Ida Tunhøvd Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 23.05.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 967 575	6 872 284
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 967 575</b>	<b>6 872 284</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		293 025	313 268
Annen driftskostnad		5 088 016	10 240 613
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 381 040</b>	<b>10 553 881</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 586 535</b>	<b>-3 681 597</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		54 051	13 690
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>54 051</b>	<b>13 690</b>
Annen finanskostnad		375 712	184 352
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>375 712</b>	<b>184 352</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-321 661</b>	<b>-170 662</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 264 874</b>	<b>-3 852 259</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 264 874</b>	<b>-3 852 259</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 264 874</b>	<b>-3 852 259</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 264 874</b>	<b>-3 852 259</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 264 874	-3 852 259
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 264 874</b>	<b>-3 852 259</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		54 091 085	54 091 085
Sum varige driftsmidler		54 091 085	54 091 085
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		84 338	
Sum finansielle anleggsmidler		84 338	0
Sum anleggsmidler		54 175 423	54 091 085
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		206 760	157 234
Sum fordringer		206 760	157 234
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 826 289	2 999 550
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 826 289	2 999 550
Sum omløpsmidler		3 033 049	3 156 785
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>57 208 472</b>	<b>57 247 870</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		14 800	14 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>14 800</b>	<b>14 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		42 613 672	41 348 798
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>42 613 672</b>	<b>41 348 798</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>42 628 472</b>	<b>41 363 598</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		12 625 467	14 501 610
Øvrig langsiktig gjeld		1 144 469	1 060 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>13 769 936</b>	<b>15 562 410</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>13 769 936</b>	<b>15 562 410</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		149 221	147 131
Leverandørgjeld		658 582	168 531
Skyldige offentlige avgifter		-449	-1 663
Annen kortsiktig gjeld		2 710	7 862
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>810 064</b>	<b>321 861</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>14 580 000</b>	<b>15 884 271</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>57 208 472</b>	<b>57 247 870</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 347798

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 950 385 618  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BYGGVEIEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: Ida Tunhøvd Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 12.04.2023



Organisasjonsnr: 950 385 618  
BYGGVEIEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 967 575	6 872 284
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 967 575</b>	<b>6 872 284</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		293 025	313 268
Annen driftskostnad		5 088 016	10 240 613
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 381 040</b>	<b>10 553 881</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 586 535</b>	<b>-3 681 597</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		54 051	13 690
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>54 051</b>	<b>13 690</b>
Annen finanskostnad		375 712	184 352
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>375 712</b>	<b>184 352</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-321 661</b>	<b>-170 662</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 264 874</b>	<b>-3 852 259</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 264 874</b>	<b>-3 852 259</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 264 874</b>	<b>-3 852 259</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 264 874</b>	<b>-3 852 259</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 264 874	-3 852 259
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 264 874</b>	<b>-3 852 259</b>



Organisasjonsnr: 950 385 618  
BYGGVEIEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

### BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler  
Immaterielle eiendeler  
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler  
Tomter, bygninger og  
annen fast eiendom 54 091 085 54 091 085  
Sum varige driftsmidler 54 091 085 54 091 085

Finansielle anleggsmidler  
Andre fordringer 84 338  
Sum finansielle  
anleggsmidler 84 338 0

Sum anleggsmidler 54 175 423 54 091 085

Omløpsmidler  
Varer  
Sum varer 0 0

Fordringer  
Andre fordringer 206 760 157 234  
Sum fordringer 206 760 157 234

Investeringer  
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 2 826 289 2 999 550  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 2 826 289 2 999 550

Sum omløpsmidler 3 033 049 3 156 785

SUM EIENDELER 57 208 472 57 247 870

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital  
Annen innskutt egenkapital 14 800 14 800  
Sum innskutt egenkapital 14 800 14 800

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	42 613 672	41 348 798
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>42 613 672</b>	<b>41 348 798</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>42 628 472</b>	<b>41 363 598</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 625 467	14 501 610
Øvrig langsiktig gjeld	1 144 469	1 060 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>13 769 936</b>	<b>15 562 410</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>13 769 936</b>	<b>15 562 410</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	149 221	147 131
Leverandørgjeld	658 582	168 531
Skyldige offentlige avgifter	-449	-1 663
Annen kortsiktig gjeld	2 710	7 862
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>810 064</b>	<b>321 861</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>14 580 000</b>	<b>15 884 271</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>57 208 472</b>	<b>57 247 870</b>



Organisasjonsnr: 950 385 618  
BYGGVEIEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2023

Byggveien Borettslag

29. mars 2023

Selskapsnummer: 250





## Velkommen til årsmøte i Byggveien Borettslag

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

### Dato for årsmøtet:

29. mars 2023 kl. 18:00, Manglerud Kirke.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Stenge søppelsjaktene
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

**Styret i Byggveien Borettslag**



Sak 1

## Valg av møteleder

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Reidar Magnussen er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Alexander Krossen foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

**Vedlegg**

1. Årsrapport med revisjonsberetning.pdf

Sak 6

## Stenge søppelsjaktene

**Forslag fremmet av:**

Iren Diana Fjellum

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Stenge søppelsjaktene. Eventuelt ihvertfall de oppgangene hvor det er mest grisete. De fleste skal jo ut i løpet av dagen og kan jo ta med posene ut. Skjønner at de som er dårlig til bens kan ha et problem med dette. Kan jo holde luken åpen i etasjene der hvor det bor folk som er dårlig til bens kan ha et problem med dette.



Tror vi med dette kan spare oss matrester utover gulv og vegger.

### Styrets innstilling

(styret jobber med dette problemet ,har ikke kommet helt i mål med løsning enda)

### Forslag til vedtak

Forslag godkjennes

Sak 7

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260 000.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 260 000,-

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Sissel Katle

**Valg av 5 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anette Ringvoll
- Christian Malerbakken
- Elisabeth Bang
- Randi Hansen



Sak 9

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Reidar Magnussen

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Terje Fjellum



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Reidar Magnussen	Havreveien 49
Styremedlem	Terje Fjellum	Havreveien 33
Styremedlem	Marius Gerhardsen Frantzen	Havreveien 43
Styremedlem	Isabelle Lund	Engebråtveien 24
Styremedlem	Athene Lynn Cruz Orcullo	Havreveien 73
Varamedlem	Randi Irene Hansen	Havreveien 37
Varamedlem	Aud Inger Haugland	Havreveien 39
Varamedlem	Sissel Katle	Havreveien 63
Varamedlem	Anette Ringvoll	Havreveien 37
Varamedlem	Sigbjørn Sandanger	Havreveien 57

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

##### Delegert

Aud Inger Haugland Havreveien 39

##### Varadelegert

Reidar Magnussen Havreveien 49

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

#### Vibbo

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



## Generelle opplysninger om Byggveien Borettslag

Borettslaget består av 148 andelsleiligheter.

Byggveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950385618, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

148            303

Første innflytting skjedde i 1962. Tomten ble kjøpt i 1986.

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.

Byggveien Borettslag 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 PricewaterhouseCoopers AS.

## Styrets arbeid

Styret har hatt styremøte første tirsdag i hver måned.

Styret har hatt mange fine saker og jobbe med.

Vi har hentet inn tilbud på bredband og Tv i fra tre forskjellige selskaper. Her er vi i en prosess som ikke er avsluttet enda. Mest sannsynlig blir det et selskap som legger nye fiber traseer i oppganger og inn i den enkelte leilighet.

Her kan den enkelte beboer velge om man vil ha både Tv og bredband eller bare en av delene.

Vi har hentet inn tilbud om å male alle oppganger. Tilbudet er klart, har ikke satt noe dato for utførelse av dette enda.

Vi har fått på plass fine hagemøbler og blomster ved den nye uteplassen, Som ligger i mellom Nr 41 og Nr 39. Plassen ble innviet og fikk navnet Aud Inger plass.

Har jobbet masse med parkeringsplassen og utvidelse av denne. Her har Obos prosjekt hvert med oss. Har hatt møter med en arkitekt, som har sendt inn søknad til Oslo Kommune (Bymiljøetaten) Arkitekten hadde utarbeidet en fin plan med utvidelse av plassen i fra 16 stk biler til 32 stk biler. Med Lade plass på hver enkelt parkeringsplass. Svaret vi fikk i fra Bymiljøetaten var et steg tilbake for oss. Vi fikk beskjed om at plassen var ulovlig oppført? Det vil si at den var for stor i henhold til våres tomt? Så vi fikk beskjed om å tilbake stille den med en gang. Var jo ikke dette vi ønsket. Etter mange mailer frem og tilbake så venter vi på en befarng med kommunen. Vi ønsker og få en pris på og kjøpe ut tomten av kommunen. Slik at vi får utvidet til 32 stk biler.

Arbeidet med å gjøre om de to rommene i Nr 35 og i Nr 33 til en leilighet har det også hvert jobbet masse med. Masse søknader og godkjenninger som måtte på plass før vi kunne starte. Alt er nå klart. Arbeidet er nå i full gang. Regner med at leiligheten legges ut for salg om noen måneder.



Styret har hentet inn priser på asfaltering i fra alle oppganger og ut til kommunalt fortau. Dette vil være ferdig utført i slutten av mai måned.

Det har hvert jobbet veldig mye med problemer med varmt vannet i fra oppgang Nr 41-51. Etter at vi fikk byttet ut varmtvanns beredere her har det vært problemer med varmtvannet i mange måneder. Vil takke beboere her for at de var veldig tålmodige her. Resultatet her var at vi byttet ut Oslo Rørleggersentral med Martinsen & Brodahl . De fant feilen veldig raskt. Så nå virker det som det skal igjen.

Så dette året har gått veldig fort, men veldig moro og jobbe med disse sakene.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ordinær drift og uforutsett vedlikehold.

### Resultat

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### Disponible midler

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 500 000 til ordinær drift og vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Byggveien Borettslag.

### Lån

Byggveien Borettslag har lån i Obos banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Obos økte sitt honorar med 4,3% for 2023. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

### 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 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Byggveien Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Byggveien Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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. Øvrig informasjon omfatter også 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap  
2 av 27 Årsrapport med revisjonsberetning.pdf



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 avviklet.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 23. februar 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



## BYGGVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 385 618, KUNDENR. 250

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>2 834 923</b>	<b>1 531 656</b>	<b>2 834 923</b>	<b>2 222 985</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 264 874	-3 852 259	2 651 167	2 904 720
Tillegg for nye langsiktige lån	16	0	10 000 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 876 143	-4 844 474	-1 860 000
Innsk. øremerk. bankkto		-669	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-611 938</b>	<b>1 303 267</b>	<b>874 167</b>	<b>1 044 720</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 222 985</b>	<b>2 834 924</b>	<b>3 709 090</b>	<b>3 267 705</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	3 033 049	3 156 785		
Kortsiktig gjeld	-810 064	-321 861		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 222 985</b>	<b>2 834 924</b>		



## BYGGVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 385 618, KUNDENR. 250

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 746 195	1 725 904	1 287 312	1 740 096
Innkrevde felleskostnader	2	5 146 380	5 146 380	5 596 688	5 393 904
Andre inntekter	3	75 000	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>6 967 575</b>	<b>6 872 284</b>	<b>6 884 000</b>	<b>7 134 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-33 025	-53 268	-215 000	-36 660
Styrehonorar	5	-260 000	-260 000	-260 000	-260 000
Revisjonshonorar	6	-11 000	-8 420	-7 500	0
Forretningsførerhonorar		-179 775	-175 390	-175 390	-185 000
Konsulenthonorar	7	-195 216	-694	-5 000	-100 000
Kontingenter		-29 600	-29 600	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-1 619 261	-7 083 575	-500 000	-500 000
Forsikringer		-369 362	-352 089	-366 000	-369 362
Kommunale avgifter	9	-966 672	-947 726	-973 243	-1 147 765
Energi/fyring		-459 630	-429 104	-450 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-660 773	-603 700	-603 700	-670 000
Andre driftskostnader	10	-596 727	-610 315	-450 000	-480 493
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 381 040</b>	<b>-10 553 881</b>	<b>-4 035 833</b>	<b>-4 229 280</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>1 586 535</b>	<b>-3 681 597</b>	<b>2 848 167</b>	<b>2 904 720</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 586 535</b>	<b>-3 681 597</b>	<b>2 848 167</b>	<b>2 904 720</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	54 051	13 690	5 000	0
Finanskostnader	12	-375 712	-184 352	-202 000	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-321 661</b>	<b>-170 662</b>	<b>-197 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 264 874</b>	<b>-3 852 259</b>	<b>2 651 167</b>	<b>2 904 720</b>
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-3 852 259		
Til annen egenkapital		1 264 874	0		



**BYGGVEIEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950 385 618, KUNDENR. 250**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	53 702 100	53 702 100
Tomt		388 985	388 985
Miljøbankkonto, øremerket		84 338	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>54 175 423</b>	<b>54 091 085</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		187 208	156 253
Andre kortsiktige fordringer	14	19 552	981
Driftskonto OBOS-banken		1 413 654	1 637 100
Driftskonto OBOS-banken II		3 453	10 186
Sparekonto OBOS-banken		1 409 182	1 352 265
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 033 049</b>	<b>3 156 785</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>57 208 472</b>	<b>57 247 870</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 100 * 148		14 800	14 800
Annen egenkapital	15	42 613 672	41 348 798
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>42 628 472</b>	<b>41 363 598</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	12 625 467	14 501 610
Borettsinnskudd	17	1 060 800	1 060 800
Avsetning bomiljøtiltak	18	83 669	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>13 769 936</b>	<b>15 562 410</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		658 582	168 531
Skyldige offentlige avgifter	19	-449	-1 663
Påløpte renter		6 148	4 099
Påløpte avdrag		143 073	143 032
Annen kortsiktig gjeld	20	2 710	7 862
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>810 064</b>	<b>321 861</b>

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD****57 208 472** **57 247 870**

Pantstillelse	21	41 089 800	41 089 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.02.2023

Styret i Byggveien Borettslag

Reidar Magnussen/s/

Terje Fjellum/s/

Marius G. Frantzen/s/

Isabelle Lund/s/

Athene Lynn Cruz Orcullo/s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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



## FORDRINGER

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

## SKATTETREKSKONTO

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

## INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 094 180
Kapitalkost. lån 2	1 302 507
Parkering	40 800
Forretningslokale	25 152
Kapitalkostnader på IN-lån	438 685
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-228
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	5 231
Overført til kapitalkostnader	-1 746 195
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 160 132</b>

### REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale	-13 752
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 146 380</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNTEKTER

Miljøfond, tilskudd fra OBOS	75 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>75 000</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-36 211
Refusjon sykepenger	3 186
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-33 025</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 260 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 445, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 000.

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

OBOS Prosjekt AS	-26 734
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 278
Absolutt Arkitektur AS	-66 564
Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten	-14 770
Boro-Prosjekt AS	-9 375
Bar Bakke Landskapsarkitekter AS	-29 307
Byggtek AA	-42 188
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-195 216</b>

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

OBOS Prosjekt AS - Taktekking	-13 685
Hesselbergtak AS - Taktekking	-378 515
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-392 200</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-183 967
Drift/vedlikehold VVS	-792 291
Drift/vedlikehold elektro	-25 863
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-130 207
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 405
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-85 328
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-3 150
Kostnader dugnader	-3 851
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 619 261</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-585 068
Feieavgift	-11 329
Renovasjonsavgift	-370 275
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-966 672</b>

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

Lokalleie	-2 090
Container	-41 892
Driftsmateriell	-5 958
Vaktmestertjenester	-277 352
Renhold ved firmaer	-246 515
Andre fremmede tjenester	-3 399
Trykksaker	-4 613
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 445
Drivstoff biler, maskiner osv.	-688
Gaver	-793
Bank- og kortgebyr	-2 946
Velferdskostnader	-9 035
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-596 727</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 073
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 282
Kundeutbytte fra Gjensidige	39 696
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>54 051</b>

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

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-9 409
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-86 418
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-229 065
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-50 820
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-375 712</b>

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

Kostpris/bokført verdi 1960	6 750 000
Kostpris/bokført verdi 1989, rehabilitering	23 437 200
Våtromsrehabilitering 2004	23 514 900
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>53 702 100</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.  
Gnr.148/bnr.303



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

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	6 212
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	13 340
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>19 552</b>

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	42 595 098
Egenkapital fra IN tidligere år	173 893
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	-155 768
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>42 613 223</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-10 000 000
Nedbetalt tidligere	92 936
Nedbetalt i år	225 775
	-9 681 289

Husbanken

Renter 31.12.2022: 1,732%, løpetid 25 år

Opprinnelig, 1999	-9 740 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	8 751 588
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	429 048
Nedbetalt tidligere, IN	50 995
Nedbetalt i år, IN	0
Restgjeld til banken pr.31.12.2022	-508 369

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1

OBOS Boligkreditt

Renter 31.12.2022: 4,15%, løpetid 20 år



Opprinnelig, 2004	-19 500 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	15 719 973
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 221 320
Nedbetalt tidligere, IN	122 898
Nedbetalt i år, IN	0
Restgjeld til banken pr.31.12.2022	-2 435 809

Lånet er et annuitetslån

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-12 625 467</b>
------------------------------------	--------------------

**NOTE: 17**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1952	-1 052 900
Økning i år 2012	-7 900

---

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-1 060 800</b>
----------------------------	-------------------

**NOTE: 18**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-83 669
-------------------------	---------

---

<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-83 669</b>
-----------------------------------	----------------

**NOTE: 19**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	449
----------------------------	-----

---

<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>449</b>
---	------------

**NOTE: 20**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto IN-lån	-2 710
------------------------	--------

---

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-2 710</b>
-----------------------------------	---------------

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 060 800
Pantelån	12 625 467
Påløpte avdrag	143 073
Bregnede IN-forpliktelser	18 125
<b>TOTALT</b>	<b>13 847 465</b>

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

Bygninger	53 702 100
Tomt	388 985
<b>TOTALT</b>	<b>54 091 085</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 89824087. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



## Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Fått på plass nye felles hagemøbler og blomster.	
2021	Taktekking, nye takvinduer og nye takrenner med nedløp, malt gjerde rundt papirkontainere.	
2020	Det er asfaltert imellom blokker. Det er skiftet sirkulasjons pumper og blandingsventiler i varmtvannsanlegget	
2019	Skiftet dører og overbygg på inngangsparti	
2018 - 2018	Utskifting av alt elektrisk i kjeller	ganger, kjellerboder, oppganger, boder, utelys og innhold i sikringssskap. Skiftet sirkulasjonsrør for varmt vann i hele borettslaget.
2016 - 2016	Utskifting av røykvarslere	Rens av ventilasjonsanlegg, 8 nye vaskemaskiner, kantstein rundt bed. byttet lamper med fotoceller bak blokkene, byttet til led-pærer i inngangspartiene
2015 - 2015	Rehabilitering av grøntanlegg	Røykhatter på piper. Maling inngangspartier.
2014 - 2014	Fasadevask	og skifting av låser.
2013 - 2013	Totalutskifting av vinduer	og nytt callinganlegg
2009 - 2009	Nye pipebeslag på alle pipene	
2008 - 2008	Trappene	Trappene ved oppgangene er reparert og satt i forsvarlig stand
2006 - 2006	Påbegynt maling av oppgangene	
2006 - 2007	Maling og oppussing.	Maling og oppussing av oppgangene, samt nye postkasser.
2005 - 2005	Rehabilitering av vaskeriene	
2003 - 2004	Våtromsrehabilitering	
2002 - 2002	Forprosjekt våtromsrehabilitering	
1998 - 1999	Utbedring av utomhusanlegget	
1996 - 1997	Nye balkonger og tak over inngangspartie	
1995 - 1995	Nye inngangsdører	
1993 - 1994	Omlegging av tak	
1992 - 1992	Rehabilitering stikkledninger	
1989 - 1989	Rehabilitering	Rehabilitering: Tak, piper, isolering- og kledning av fasader, utskifting av vinduer og balkongdører.



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 29.03.23

**Selskapsnummer:** 250 **Selskapsnavn:** Byggveien Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

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

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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