



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Markus Skinstad Bakkejordet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2023

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, 30.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 167 393	974 803
Sum inntekter		1 167 393	974 803
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		918 659	4 607 909
Sum kostnader		987 119	4 676 369
Driftsresultat		180 274	-3 701 566
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 266	969
Sum finansinntekter		4 266	969
Annen finanskostnad		224 135	118 653
Sum finanskostnader		224 135	118 653
Netto finans		-219 869	-117 684
Ordinært resultat før skattekostnad		-39 595	-3 819 250
Ordinært resultat etter skattekostnad		-39 595	-3 819 250
Årsresultat		-39 595	-3 819 250
Totalresultat		-39 595	-3 819 250
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-39 595	-3 819 250
Sum overføringer og disponeringer		-39 595	-3 819 250



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		6 964 109	6 964 109
Sum varige driftsmidler		6 964 109	6 964 109
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 964 109	6 964 109
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		28 765	23 399
Sum fordringer		28 765	23 399
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		820 440	1 114 383
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		820 440	1 114 383
Sum omløpsmidler		849 206	1 137 782
SUM EIENDELER		7 813 315	8 101 891

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 070 902	1 031 307
Sum opptjent egenkapital		-1 070 902	-1 031 307
Sum egenkapital		-1 068 902	-1 029 307
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 164 438	7 358 170
Øvrig langsiktig gjeld		1 683 890	1 683 890
Sum annen langsiktig gjeld		8 848 328	9 042 060
Sum langsiktig gjeld		8 848 328	9 042 060
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 728	868
Leverandørgjeld		22 732	76 394
Annen kortsiktig gjeld		9 429	11 876
Sum kortsiktig gjeld		33 889	89 138
Sum gjeld		8 882 217	9 131 198
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 813 315	8 101 891



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 571828

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Markus Skinstad Bakkejordet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2023

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, 11.07.2023



Organisasjonsnr: 955 251 164
BORETTSLAGET FOSSVEIEN 12

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 167 393	974 803
Sum inntekter		1 167 393	974 803
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		918 659	4 607 909
Sum kostnader		987 119	4 676 369
Driftsresultat		180 274	-3 701 566
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 266	969
Sum finansinntekter		4 266	969
Annen finanskostnad		224 135	118 653
Sum finanskostnader		224 135	118 653
Netto finans		-219 869	-117 684
Ordinært resultat før skattekostnad			
		-39 595	-3 819 250
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		-39 595	-3 819 250
Årsresultat		-39 595	-3 819 250
Totalresultat		-39 595	-3 819 250
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-39 595	-3 819 250
Sum overføringer og disponeringer		-39 595	-3 819 250



Organisasjonsnr: 955 251 164
BORETTSLAGET FOSSVEIEN 12

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			
Sum varige driftsmidler		6 964 109	6 964 109
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 964 109	6 964 109
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		28 765	23 399
Sum fordringer		28 765	23 399
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		820 440	1 114 383
Sum omløpsmidler		849 206	1 137 782
SUM EIENDELER		7 813 315	8 101 891
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 070 902	1 031 307



Sum opptjent egenkapital	-1 070 902	-1 031 307
Sum egenkapital	-1 068 902	-1 029 307
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7 164 438	7 358 170
Øvrig langsiktig gjeld	1 683 890	1 683 890
Sum annen langsiktig gjeld	8 848 328	9 042 060
Sum langsiktig gjeld	8 848 328	9 042 060
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 728	868
Leverandørgjeld	22 732	76 394
Annen kortsiktig gjeld	9 429	11 876
Sum kortsiktig gjeld	33 889	89 138
Sum gjeld	8 882 217	9 131 198
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	7 813 315	8 101 891



Organisasjonsnr: 955 251 164
BORETTSLAGET FOSSVEIEN 12

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Borettslaget Fossveien 12

Digitalt årsmøte avholdes 9. juni - 12. juni 2023

Selskapsnummer: 5022





Velkommen til årsmøte i Borettslaget Fossveien 12

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 9. juni kl. 09:00 og lukker 12. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5022>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Fossveien 12



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Christian Norløff fra Obos er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Øystein Maugesten er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. 4.6 Revisjonsberetning 2022 - Fossveien 12 brl s.5022.pdf
- 2. 5022 årsrapport.pdf
- 3. 5022 årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås stå uendret kr 60 000.

Forslag til vedtak

Uendret honorar. 60.000 kroner foreslås videreført.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ingrid Marker

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Birte Berg

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Mathias Odden
- Øystein Maugesten



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Fossveien 12

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Fossveien 12.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvise bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvise 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Q1806-FDC10-BPTSQ-08XBQ-05015-XK0X2



PENNEO

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

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

Hans Petter Urkedal

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-10 14:31:58 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: Q1806-FDC10-BPTSQ-08XBQ-05015-XK0X2

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

Vedlegg 1

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

8 av 37 - Revisjonsberetning 2022 for Osseveren 12.01.2022.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Øystein Maugesten	Fossveien 12 B
Styremedlem	Birte Hove Berg	Fossveien 12 B
Styremedlem	Stein Olav Pettersen	Fossveien 21 C
Varamedlem	Ingrid Marker	Fossveien 12 B
Varamedlem	Mathias Odden	Fossveien 12 A

Valgkomiteen

Anette C Solvang Bergersen Fossveien 12

Kontaktinformasjon

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Borettslaget Fossveien 12

Borettslaget består av 20 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

228 32

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget Fossveien 12 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets beretning 2022/2023

Styret i Borettslaget Fossveien 12 har møttes hver 8. uke siden sist årsmøte. Totalt har det vært avholdt 6 styremøter.

Det har i løpet av året ikke vært store vedlikeholdsoppgaver. Det er godt naboskap i bygården, og styret har ikke vært involvert i tvister eller uenigheter.

Av vedlikehold nevnes følgende:

- Vi har organisert to dugnader i oktober 2022 og mai 2023, begge med godt oppmøte. Siste dugnad (mai -23) ble samkjørt med dugnad i de andre bygårdene i kvartalet.
- Sofienberg elektro har fullført tilsyn av elektrisk anlegg på fellesarealer.
- Alle har fått nye brannslukningsapparat.
- Anticimex har vært på flere gnager-befaringer. Hull er blitt tettet og feller har fått åte. Etter dette har det ikke vært observert gnagere.
- Et sparetiltak har vært å avslutte avtale med vaktmester. Dette kostet oss ca 2000 kr i måneden og ble svært lite brukt; hovedsakelig til skifte av lyspærer og snømåking. Vi har nå satt LED pærer i alle lamper og kjøpt snømåke til alle oppganger. Dette fungerte greit i vinter. Vi gjør løpende vurdering på om det er behov for vaktmestertjeneste, og tar gjerne i mot innspill fra beboere.
- Skliia i bakgården har fått nye sidepaneler.

Den generelle prisstigningen i samfunnet gjenspeiles også i økonomien i Borettslaget Fossveien 12. Viser til vedlagt økonomisk rapport for detaljer.

Vi har fått økte utgifter til finanskostnader (renter og avdrag på lån), og strøm, forsikring og kommunale avgifter har blitt dyrere.

Vi økte fellesutgiftene i januar 2023 med om lag 7 %, i takt med konsumprisindeksen. En liknende økning kan bli aktuelt på kort sikt.

Vi har ikke ønsket å sette i gang større vedlikeholdsprosjekt da borettslaget nylig har tatt opp et stort lån for takrehabilitering og det fortsatt er usikkerhet knyttet til fremtidige finanskostnader.

Som nevnt i innkallelsen til årsmøte i fjor er det neste store rehabiliteringsprosjektet skifte av vinduer og oppussing av oppganger, men styret har ikke planer om å sette i gang med dette i løpet av 2023. Det kan forøvrig bli aktuelt å innhente pristilbud på jobben i løpet av neste år.



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.

Resultat

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

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

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 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 Borettslaget Fossveien 12.

Lån

- Nedbetalingslån

Betegnelse	Lånsnr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløstid	Låntype	Rente	Eff.	IN
OB BK01	<u>98207562858</u>	1 103 968,00	30.05.23	293 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	4,75% flytende rente	5,15%	Nei
OB BK02	<u>98207562831</u>	1 897 028,00	30.05.23	283 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	4,75% flytende rente	5,11%	Nei
OB BK03	<u>98207943428</u>	4 113 366,00	30.05.23	335 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	4,75% flytende rente	5,09%	Nei

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 6,9 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 048 644	745 458	1 048 644	815 317
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-39 595	-3 819 250	6 774	160 756
Tillegg for nye langsiktige lån 14	0	4 300 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-193 732	-177 564	0	-166 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-233 327	303 186	6 774	-5 244
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	815 317	1 048 644	1 055 418	810 073
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	849 206	1 137 782		
Kortsiktig gjeld	-33 889	-89 138		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	815 317	1 048 644		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 132 844	968 808	1 128 000	1 195 000
Andre inntekter	3	34 549	5 995	5 000	5 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 167 393	974 803	1 133 000	1 200 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-8 969	-8 969
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-10 532	-8 380	-6 000	-7 500
Forretningsførerhonorar		-82 398	-80 075	-82 000	-83 000
Konsulenthonorar		0	-4 506	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-133 858	-3 863 737	-114 500	-87 000
Forsikringer		-304 100	-226 257	-226 257	-305 000
Kommunale avgifter	8	-171 394	-166 066	-170 000	-187 275
Energi/fyring		-81 184	-75 526	-70 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-63 665	-61 411	-65 000	-65 000
Andre driftskostnader	9	-71 529	-121 951	-64 500	-34 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-987 119	-4 676 369	-877 226	-948 244
DRIFTSRESULTAT		180 274	-3 701 566	255 774	251 756
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	4 266	969	0	0
Finanskostnader	11	-224 135	-118 653	-249 000	-300 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-219 869	-117 684	-249 000	-300 000
ÅRSRESULTAT		-39 595	-3 819 250	6 774	-48 244
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-2 787 943		
Udekket tap		-39 595	-1 031 307		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	6 486 468	6 486 468
Tomt		477 641	477 641
SUM ANLEGGSMIDLER		6 964 109	6 964 109
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 588	59
Forskuddsbetalte kostnader		25 177	23 340
Driftskonto OBOS-banken		429 948	727 133
Sparekonto OBOS-banken		390 492	387 249
SUM OMLØPSMIDLER		849 206	1 137 782
SUM EIENDELER		7 813 315	8 101 891
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 20 * 100		2 000	2 000
Udekket tap	13	-1 070 902	-1 031 307
SUM EGENKAPITAL		-1 068 902	-1 029 307
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	7 164 438	7 358 170
Borettsinnskudd	15	1 683 890	1 683 890
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 848 328	9 042 060
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 429	11 876
Leverandørgjeld		22 732	76 394
Påløpte renter		1 728	868
SUM KORTSIKTIG GJELD		33 889	89 138
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 813 315	8 101 891
Pantstillelse	16	10 433 890	10 433 890



8

Borettslaget Fossveien 12

Garantiansvar

0

0

Oslo, 2023

Styret i Borettslaget Fossveien 12

Øystein Maugesten

Birte Hove Berg

Stein Olav Pettersen

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	969 504
Balkong	109 632
Kabel-tv	48 792
Eiendomsskatt	4 916
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 132 844

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Gammel avsetning	34 549
SUM ANDRE INNETEKTER	34 549

Denne ble avsatt i 2020, og skulle vært ført mot kto. 6602 i 2021. Den er blitt stående som avsatt leverandørgjeld, og føres derfor bort som inntekt i 2022. Hadde den blitt ført mot kto. 6602 ville dette gitt et feil bilde av kostnadene i 2022.

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

Arbeidsgiveravgift -8 460

SUM PERSONALKOSTNADER -8 460

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 532.

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -11 108

Drift/vedlikehold VVS -2 030

Drift/vedlikehold elektro -47 300

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -1 492

Drift/vedlikehold brannsikring -17 368

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -47 875

Kostnader dugnader -6 687

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -133 858

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt -4 921

Vann- og avløpsavgift -101 358

Feieavgift -4 275

Renovasjonsavgift -60 840

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -171 394

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 153
Vaktmestertjenester	-30 204
Renhold ved firmaer	-21 125
Andre fremmede tjenester	-9 211
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Bank- og kortgebyr	-2 336
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-71 529

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	803
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 243
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	220
SUM FINANSINNTEKTER	4 266

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-35 167
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-60 249
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-128 719
SUM FINANSKOSTNADER	-224 135

NOTE: 12**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1985.

Gnr.228/bnr.32

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

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

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

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

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

OBOS BOLIGKREDITT AS

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-1 323 374
Nedbetalt tidligere	177 913
Nedbetalt i år	32 841
	-1 112 620

OBOS-Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-1 908 500
Utbetalt 2017	-591 500
Nedbetalt tidligere	518 022
Nedbetalt i år	66 728
	-1 915 250

OBOS-Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2021	-4 300 000
Nedbetalt tidligere	69 269
Nedbetalt i år	94 163
	-4 136 568

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-7 164 438****NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

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

SUM BORETTSINNSKUDD **-1 683 890****NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 683 890
Pantelån	7 164 438
TOTALT	8 848 328

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

Bygninger	6 486 468
Tomt	477 641
TOTALT	6 964 109



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6607049. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 2016 - 2017	Rehabilitering av piper og tak Brannsikringstiltak, faseutb. trapperom	Brannsikr.tiltak ok, fasade likeså.
2004 - 2004	Nye balkonger	14 leiligheter har fått balkonger. Balkongene er finansiert ved lån.
2000 - 2000	Utskifting av dører	Vedtatt å oppgradere dørene inn til leilighetene Kostnaden fordeles med 50 % på andelseier og 50 % på borettslaget. Styret bestemmer progresjonen. Det er ventet en støtte fra kommunen på ca. 25% av kostnadene. Utskifting av dører ble gjennomført mars 2000.
1996 - 1996	Rehabilitering av fasade ferdig	



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Øystein Maugesten	Fossveien 12 B
Styremedlem	Birte Hove Berg	Fossveien 12 B
Styremedlem	Stein Olav Pettersen	Fossveien 21 C
Varamedlem	Ingrid Marker	Fossveien 12 B
Varamedlem	Mathias Odden	Fossveien 12 A

Valgkomiteen

Anette C Solvang Bergersen Fossveien 12

Kontaktinformasjon

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Borettslaget Fossveien 12

Borettslaget består av 20 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

228 32

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget Fossveien 12 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets beretning 2022/2023

Styret i Borettslaget Fossveien 12 har møttes hver 8. uke siden sist årsmøte. Totalt har det vært avholdt 6 styremøter.

Det har i løpet av året ikke vært store vedlikeholdsoppgaver. Det er godt naboskap i bygården, og styret har ikke vært involvert i tvister eller uenigheter.

Av vedlikehold nevnes følgende:

- Vi har organisert to dugnader i oktober 2022 og mai 2023, begge med godt oppmøte. Siste dugnad (mai -23) ble samkjørt med dugnad i de andre bygårdene i kvartalet.
- Sofienberg elektro har fullført tilsyn av elektrisk anlegg på fellesarealer.
- Alle har fått nye brannslukningsapparat.
- Anticimex har vært på flere gnager-befaringer. Hull er blitt tettet og feller har fått åte. Etter dette har det ikke vært observert gnagere.
- Et sparetiltak har vært å avslutte avtale med vaktmester. Dette kostet oss ca 2000 kr i måneden og ble svært lite brukt; hovedsakelig til skifte av lyspærer og snømåking. Vi har nå satt LED pærer i alle lamper og kjøpt snømåke til alle oppganger. Dette fungerte greit i vinter. Vi gjør løpende vurdering på om det er behov for vaktmestertjeneste, og tar gjerne i mot innspill fra beboere.
- Skliia i bakgården har fått nye sidepaneler.

Den generelle prisstigningen i samfunnet gjenspeiles også i økonomien i Borettslaget Fossveien 12. Viser til vedlagt økonomisk rapport for detaljer.

Vi har fått økte utgifter til finanskostnader (renter og avdrag på lån), og strøm, forsikring og kommunale avgifter har blitt dyrere.

Vi økte fellesutgiftene i januar 2023 med om lag 7 %, i takt med konsumprisindeksen. En liknende økning kan bli aktuelt på kort sikt.

Vi har ikke ønsket å sette i gang større vedlikeholdsprosjekt da borettslaget nylig har tatt opp et stort lån for takrehabilitering og det fortsatt er usikkerhet knyttet til fremtidige finanskostnader.

Som nevnt i innkallelsen til årsmøte i fjor er det neste store rehabiliteringsprosjektet skifte av vinduer og oppussing av oppganger, men styret har ikke planer om å sette i gang med dette i løpet av 2023. Det kan forøvrig bli aktuelt å innhente pristilbud på jobben i løpet av neste år.



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.

Resultat

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

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 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 Borettslaget Fossveien 12.

Lån

- Nedbetalingslån

Betegnelse	Lånsnr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Resttidsid	Låntype	Rente	Eff.	IN
OB BK01	<u>98207562858</u>	1 103 968,00	30.05.23	293 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	4,75% flytende rente	5,15%	Nei
OB BK02	<u>98207562831</u>	1 897 028,00	30.05.23	283 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	4,75% flytende rente	5,11%	Nei
OB BK03	<u>98207943428</u>	4 113 366,00	30.05.23	335 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	4,75% flytende rente	5,09%	Nei

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 6,9 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 048 644	745 458	1 048 644	815 317
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-39 595	-3 819 250	6 774	160 756
Tillegg for nye langsiktige lån 14	0	4 300 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-193 732	-177 564	0	-166 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-233 327	303 186	6 774	-5 244
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	815 317	1 048 644	1 055 418	810 073
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	849 206	1 137 782		
Kortsiktig gjeld	-33 889	-89 138		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	815 317	1 048 644		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 132 844	968 808	1 128 000	1 195 000
Andre inntekter	3	34 549	5 995	5 000	5 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 167 393	974 803	1 133 000	1 200 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-8 969	-8 969
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-10 532	-8 380	-6 000	-7 500
Forretningsførerhonorar		-82 398	-80 075	-82 000	-83 000
Konsulenthonorar		0	-4 506	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-133 858	-3 863 737	-114 500	-87 000
Forsikringer		-304 100	-226 257	-226 257	-305 000
Kommunale avgifter	8	-171 394	-166 066	-170 000	-187 275
Energi/fyring		-81 184	-75 526	-70 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-63 665	-61 411	-65 000	-65 000
Andre driftskostnader	9	-71 529	-121 951	-64 500	-34 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-987 119	-4 676 369	-877 226	-948 244
DRIFTSRESULTAT		180 274	-3 701 566	255 774	251 756
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	4 266	969	0	0
Finanskostnader	11	-224 135	-118 653	-249 000	-300 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-219 869	-117 684	-249 000	-300 000
ÅRSRESULTAT		-39 595	-3 819 250	6 774	-48 244
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-2 787 943		
Udekket tap		-39 595	-1 031 307		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	6 486 468	6 486 468
Tomt		477 641	477 641
SUM ANLEGGSMIDLER		6 964 109	6 964 109
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 588	59
Forskuddsbetalte kostnader		25 177	23 340
Driftskonto OBOS-banken		429 948	727 133
Sparekonto OBOS-banken		390 492	387 249
SUM OMLØPSMIDLER		849 206	1 137 782
SUM EIENDELER		7 813 315	8 101 891
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 20 * 100		2 000	2 000
Udekket tap	13	-1 070 902	-1 031 307
SUM EGENKAPITAL		-1 068 902	-1 029 307
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	7 164 438	7 358 170
Borettsinnskudd	15	1 683 890	1 683 890
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 848 328	9 042 060
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 429	11 876
Leverandørgjeld		22 732	76 394
Påløpte renter		1 728	868
SUM KORTSIKTIG GJELD		33 889	89 138
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 813 315	8 101 891
Pantstillelse	16	10 433 890	10 433 890

Vedlegg 2

28 av 37

5022 årsrapport.pdf



8

Borettslaget Fossveien 12

Garantiansvar

0

0

Oslo, 2023

Styret i Borettslaget Fossveien 12

Øystein Maugesten

Birte Hove Berg

Stein Olav Pettersen

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	969 504
Balkong	109 632
Kabel-tv	48 792
Eiendomsskatt	4 916
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 132 844

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Gammel avsetning	34 549
SUM ANDRE INNETEKTER	34 549

Denne ble avsatt i 2020, og skulle vært ført mot kto. 6602 i 2021. Den er blitt stående som avsatt leverandørgjeld, og føres derfor bort som inntekt i 2022. Hadde den blitt ført mot kto. 6602 ville dette gitt et feil bilde av kostnadene i 2022.

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

Arbeidsgiveravgift	-8 460
--------------------	--------

SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460
------------------------------	---------------

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 532.

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-11 108
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold VVS	-2 030
-----------------------	--------

Drift/vedlikehold elektro	-47 300
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 492
-----------------------------------	--------

Drift/vedlikehold brannsikring	-17 368
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-47 875
--------------------------------------	---------

Kostnader dugnader	-6 687
--------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-133 858
---------------------------------	-----------------

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-4 921
---------------	--------

Vann- og avløpsavgift	-101 358
-----------------------	----------

Feieavgift	-4 275
------------	--------

Renovasjonsavgift	-60 840
-------------------	---------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-171 394
-------------------------------	-----------------

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 153
Vaktmestertjenester	-30 204
Renhold ved firmaer	-21 125
Andre fremmede tjenester	-9 211
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Bank- og kortgebyr	-2 336
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-71 529

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	803
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 243
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	220
SUM FINANSINNTEKTER	4 266

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-35 167
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-60 249
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-128 719
SUM FINANSKOSTNADER	-224 135

NOTE: 12**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1985.

Gnr.228/bnr.32

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

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

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

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

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

OBOS BOLIGKREDITT AS

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-1 323 374
Nedbetalt tidligere	177 913
Nedbetalt i år	32 841
	-1 112 620

OBOS-Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-1 908 500
Utbetalt 2017	-591 500
Nedbetalt tidligere	518 022
Nedbetalt i år	66 728
	-1 915 250

OBOS-Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2021	-4 300 000
Nedbetalt tidligere	69 269
Nedbetalt i år	94 163
	-4 136 568

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -7 164 438**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

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

SUM BORETTSINNSKUDD -1 683 890**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 683 890
Pantelån	7 164 438
TOTALT	8 848 328

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

Bygninger	6 486 468
Tomt	477 641
TOTALT	6 964 109



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6607049. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 2016 - 2017	Rehabilitering av piper og tak Brannsikringstiltak, faseutb. trapperom	Brannsikr.tiltak ok, fasade likeså.
2004 - 2004	Nye balkonger	14 leiligheter har fått balkonger. Balkongene er finansiert ved lån.
2000 - 2000	Utskifting av dører	Vedtatt å oppgradere dørene inn til leilighetene Kostnaden fordeles med 50 % på andelseier og 50 % på borettslaget. Styret bestemmer progresjonen. Det er ventet en støtte fra kommunen på ca. 25% av kostnadene. Utskifting av dører ble gjennomført mars 2000.
1996 - 1996	Rehabilitering av fasade ferdig	



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 9.06.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 12.06.23

Selskapsnummer: 5022 **Selskapsnavn:** Borettslaget Fossveien 12

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Christian Norløff fra Obos er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Øystein Maugesten er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Uendret honorar. 60.000 kroner foreslås videreført.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Ingrid Marker

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Birte Berg

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Mathias Odden

Øystein Maugesten

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
E-post: oef@obos.no

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