



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 848 558 052
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORGARVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 04.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 848558052

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 017 928	3 017 928
Sum inntekter		3 017 928	3 017 928
Kostnader			
Lønnskostnad		74 165	74 165
Annen driftskostnad		1 731 961	1 532 589
Sum kostnader		1 806 126	1 606 754
Driftsresultat		1 211 802	1 411 174
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		36 839	31 959
Sum finansinntekter		36 839	31 959
Annen finanskostnad		813 694	710 770
Sum finanskostnader		813 694	710 770
Netto finans		-776 855	-678 811
Resultat før skattekostnad		434 947	732 363
Årsresultat		434 947	732 363
Totalresultat		434 947	732 363
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		434 947	732 363
Sum overføringer og disponeringer		434 947	732 363



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		10 655 224	10 655 224
Sum varige driftsmidler		10 655 224	10 655 224
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		74 219	63 093
Sum finansielle anleggsmidler		74 219	63 093
Sum anleggsmidler		10 729 443	10 718 317
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		81 626	76 674
Sum fordringer		81 626	76 674
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		226 571	508 726
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		226 571	508 726
Sum omløpsmidler		308 197	585 401
SUM EIENDELER		11 037 640	11 303 718

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 100	4 100
Sum innskutt egenkapital		4 100	4 100
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 264 523	6 699 470
Sum opptjent egenkapital		-6 264 523	-6 699 470
Sum egenkapital		-6 260 423	-6 695 370
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 641 854	14 257 530
Øvrig langsiktig gjeld		3 657 174	3 648 437
Sum annen langsiktig gjeld		17 299 028	17 905 967
Sum langsiktig gjeld		17 299 028	17 905 967
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 113	120 574
Leverandørgjeld		-2 079	-27 454
Sum kortsiktig gjeld		-966	93 120
Sum gjeld		17 298 062	17 999 088
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 037 640	11 303 718



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 445550

Enheten

Organisasjonsnummer: 848 558 052
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORGARVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS EiendomsforvaltningØstfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 02.06.2025



Organisasjonsnr: 848 558 052
BORGARVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 017 928	3 017 928
Sum inntekter		3 017 928	3 017 928
Kostnader			
Lønnskostnad		74 165	74 165
Annen driftskostnad		1 731 961	1 532 589
Sum kostnader		1 806 126	1 606 754
Driftsresultat		1 211 802	1 411 174
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		36 839	31 959
Sum finansinntekter		36 839	31 959
Annen finanskostnad		813 694	710 770
Sum finanskostnader		813 694	710 770
Netto finans		-776 855	-678 811
Resultat før skattekostnad		434 947	732 363
Årsresultat		434 947	732 363
Totalresultat		434 947	732 363
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		434 947	732 363
Sum overføringer og disponeringer		434 947	732 363



Organisasjonsnr: 848 558 052
BORGARVEIEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

Sum varige driftsmidler	10 655 224	10 655 224
-------------------------	------------	------------

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

Sum finansielle	74 219	63 093
-----------------	--------	--------

anleggsmidler

	74 219	63 093
--	--------	--------

Sum anleggsmidler	10 729 443	10 718 317
-------------------	------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	0	0
-----------	---	---

Fordringer

Andre fordringer

Sum fordringer	81 626	76 674
----------------	--------	--------

	81 626	76 674
--	--------	--------

Investeringer

Sum investeringer	0	0
-------------------	---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	226 571	508 726
--	---------	---------

	226 571	508 726
--	---------	---------

Sum omløpsmidler	308 197	585 401
------------------	---------	---------

SUM EIENDELER	11 037 640	11 303 718
---------------	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	4 100	4 100
----------------------------	-------	-------

Sum innskutt egenkapital	4 100	4 100
--------------------------	-------	-------

Opptjent egenkapital



Udekket tap	6 264 523	6 699 470
Sum opptjent egenkapital	-6 264 523	-6 699 470
Sum egenkapital	-6 260 423	-6 695 370
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	13 641 854	14 257 530
Øvrig langsiktig gjeld	3 657 174	3 648 437
Sum annen langsiktig gjeld	17 299 028	17 905 967
Sum langsiktig gjeld	17 299 028	17 905 967
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 113	120 574
Leverandørgjeld	-2 079	-27 454
Sum kortsiktig gjeld	-966	93 120
Sum gjeld	17 298 062	17 999 088
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	11 037 640	11 303 718



Organisasjonsnr: 848 558 052
BORGARVEIEN 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 2025

Innkalling

S.nr. 3548

BORGARVEIEN BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i BORGARVEIEN 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:

15. mai 2025 kl. 18:00, Mineberget i kjelleren.

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.

Annen informasjon

Styret oppfordrer alle til å delta på generalforsamlingen slik at alle vedtak og avstemninger blir flertallsbaserte ut fra at det er 41 andelseiere i borettslaget.

Dersom man ikke har anledning eller mulighet til å delta, minner vi om at det er mulig å gi en annen beboer fullmakt til å stemme på sine vegne. Fullmakt skrives på eget skjema som finnes i innkallingen. Det er også mulig å få skjemaet på papir fra styreleder dersom man ikke har mulighet for å skrive ut skjemaet på papir selv.

Det er kun anledning til å ha med seg 1 fullmakt pr. stemmeberettighet andelseier.

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. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i BORGARVEIEN 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår Camilla Charlotte Larsen fra OBOS

Forslag til vedtak

Camilla Charlotte Larsen 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 og som protokollvitne, blir foreslått på generalforsamlingen.



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 reduksjon udekket tap.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til reduksjon udekket tap

Vedlegg
1. Til innkallingen.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 65.000,-

Styrets innstilling
Styret foreslår at honoraret blir stående uendret.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 65 000,-



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen ved Tom Gulbrandsen og Kim Tapio Lillbacka foreslår følgende kandidater:

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jan Harald Korshavn
Rådmann Karlsens vei 9

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Steinar Kjellstrøm
Rådmann Karlsens vei 11

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Gro Heie Engelbrecht
Rådmann Karlsens vei 27
- Synne Bolstad
Rådmann Karlsens vei 35

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Roy Sømme Ommedal
- Tom Gulbrandsen

Sak 8

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:

- Jan Harald Korshavn



Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Line Victoria Neste Flatebø



Styrets årsrapport

Siden sist generalforsamling har styret bestått av følgende kandidater:

Leder: Jan Harald Korshavn (2023-2025)

Styremedlem: Line Victoria Neste Flatebø (2024-2026)

Styremedlem: Steinar Kjellstrøm (2023-2025)

Varamedlem: Synne Bolstad (2024-2025)

Varamedlem: Gro Heie Engelbrecht (2024-2025)

STYRETS ARBEID

Siden siste ordinære generalforsamling i april 2024 har styret avholdt 4 møter (alle nettbaserte) og 18 protokollerte saker har vært behandlet. Flere av disse saken har gått over flere møter for videre oppfølging.

Styret har også kommunisert fortløpende og uoffisielt via telefon, e-post og befaringer for å avklare en del mindre saker og søknader fra beboere.

Også i denne perioden har styret behandlet et antall søknader om montasje og plassering av varmepumper og ladestasjoner for el-biler.

Vi minner igjen alle om at det er søknadsplikt for disse ihht. vedtektene og at det er særskilte krav for lading av bil i vårt borettslag.

Styret ser fortsatt på ordningen med øremerkede midler fra OBOS til miljøtiltak, men i 2024 har dette vært kun på planleggingsstadiet. Ordningen er slik at man må forhåndsvarsle og få godkjent tiltak og når tiltaket er gjennomført får man pengene overført. Det har allerede kommet innspill på f.eks. etablering av en bocchia-bane, noen flere benker og nye lekeapparater på lekeplassen.

Problemer med gamle innvendige hovedkraner som går i stykker og utvendige stoppekraner ved hver av bygningene som ikke lenger er synlige og kanskje uansett må byttes, kan påføre borettslaget en uforutsett utgift hvis mange eller alle må skiftes ut.

Dette siste punktet må avklares før andre tiltak blir vurdert.

FELLESUTGIFTER

Styret har også i 2024 valgt å være restriktive med bruk av borettslaget midler, og dette vil være aktuelt også 2025 for å kunne bygge opp en sterkere egenkapital.

Styret hadde et møte med OBOS i november for å fastsette budsjett for 2025.

Vi så da at varsling av økte utgifter, spesielt kommunale avgifter og eksterne tjenester, gjorde det nødvendig å øke innbetalingen av felleskostnader med 13 %.

Fra januar 2025 er det ny felleskostnad pr. andelseier på kr. 6931.



Til generalforsamlingen i Borgarveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borgarveien Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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.

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

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
Innkallingen.pdf



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>.

Sarpsborg, 25. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor



BORGARVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 848 558 052, KUNDENR. 3548

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		492 280	395 499
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		434 947	732 363
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-615 676	-634 246
Innsk. øremerk. bankkto		-2 389	-1 336
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-183 118	96 781
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		309 163	492 280
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		308 197	585 401
Kortsiktig gjeld		966	-93 120
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		309 163	492 281



BORGARVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 848 558 052, KUNDENR. 3548

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 017 928	3 017 928	3 018 000	3 410 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 017 928	3 017 928	3 018 000	3 410 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-9 165	-9 165	-9 200	-9 200
Styrehonorar	4	-65 000	-65 000	-65 000	-65 000
Revisjonshonorar	5	-8 000	-7 000	-7 500	-8 500
Forretningsførerhonorar		-147 245	-139 835	-141 000	-153 000
Konsulenthonorar	6	-4 478	-11 388	-4 000	-4 000
Kontingenter		-8 200	-8 200	-8 200	-8 200
Drift og vedlikehold	7	-82 266	-84 427	-20 000	-74 000
Forsikringer		-283 996	-257 754	-280 000	-338 000
Kommunale avgifter	8	-851 280	-722 174	-750 000	-921 360
Energi/fyring		-998	-7 341	-6 000	-6 000
TV-anlegg/bredbånd		-226 755	-208 940	-220 000	-236 000
Andre driftskostnader	9	-118 743	-85 532	-91 000	-115 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 806 126	-1 606 754	-1 601 900	-1 938 860
DRIFTSRESULTAT		1 211 802	1 411 174	1 416 100	1 471 140
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	36 839	31 959	27 000	35 000
Finanskostnader	11	-813 694	-710 770	-816 000	-783 200
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-776 855	-678 811	-789 000	-748 200
ÅRSRESULTAT		434 947	732 363	627 100	722 940
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		434 947	732 363		



BORGARVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 848 558 052, KUNDENR. 3548

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	10 455 944	10 455 944
Tomt		199 280	199 280
Miljøbankkonto, øremerket		74 219	63 093
SUM ANLEGGSMIDLER		10 729 443	10 718 317
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		81 626	76 674
Driftskonto OBOS-banken		132 402	407 215
Sparekonto OBOS-banken		94 169	101 511
SUM OMLØPSMIDLER		308 197	585 401
SUM EIENDELER		11 037 640	11 303 718
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 41 * 100		4 100	4 100
Udekket tap	13	-6 264 523	-6 699 470
SUM EGENKAPITAL		-6 260 423	-6 695 370
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	13 641 854	14 257 530
Borettsinnskudd	15	3 586 900	3 586 900
Avsetning bomiljøtiltak	16	70 274	61 537
SUM LANGSIKTIG GJELD		17 299 028	17 905 967
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		-2 079	-27 454
Påløpte renter		1 113	71 477
Påløpte avdrag		0	49 097
SUM KORTSIKTIG GJELD		-966	93 120
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 037 640	11 303 718
Pantstillelse	17	39 186 900	39 186 900
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 23.04.2025
Styret i Borgarveien Borettslag

Jan Harald Korshavn /s/

Line Victoria Neste Flatebø /s/

Steinar Kjellstrøm /s/

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 017 928
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 017 928

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 165
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 165

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 65 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 000.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 478
SUM KONSULENTHONORAR	-4 478

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-22 732
Drift/vedlikehold VVS	-1 620
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-35 914
Egenandel forsikring	-22 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-82 266

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-191 360
Kommunale avgifter	-659 920
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-851 280

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 850
Container	-5 609
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-34 965
Vaktmestertjenester	-70 910
Andre fremmede tjenester	-1 722
Trykksaker	-2
Andre kontorkostnader	-281
Porto	-25
Bank- og kortgebyr	-2 426
Velferdskostnader	-953
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-118 743

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 039
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 023
Kundeutbytte fra Gjensidige	28 576
Andre renteinntekter	1 201
SUM FINANSINNTEKTER	36 839

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-209 951
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-603 743
SUM FINANSKOSTNADER	-813 694

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1979	10 378 400
Snøfangere tak 2009	58 950
Gatelys 2009	18 594
SUM BYGNINGER	10 455 944

Tomten ble kjøpt i 1979.

Gnr.303/bnr.1429 M. flere

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-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2022	-4 000 000
Nedbetalt tidligere	327 714
Nedbetalt i år	187 953
	-3 484 333

OBOS-Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2022	-11 780 700
Nedbetalt tidligere	1 195 456
Nedbetalt i år	427 723
	-10 157 521

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-13 641 854**

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1979	-3 586 900
------------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD **-3 586 900**

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-70 274
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-70 274**



NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 586 900
Pantelån	13 641 854
TOTALT	17 228 754

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	10 455 944
Tomt	199 280
TOTALT	10 655 224



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 15.05.25

Selskapsnummer: 3548 Selskapsnavn: BORGARVEIEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan 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: _____



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.