



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 639 288
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL IDABO BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Torgveien 10
1400 SKI

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: Daniel Lea
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2023

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, 06.06.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 157 808 | 1 107 600 |
| Sum inntekter | | 1 157 808 | 1 107 600 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 68 460 | 54 768 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 47 899 | 47 899 |
| Annen driftskostnad | | 1 082 062 | 787 305 |
| Sum kostnader | | 1 198 421 | 889 972 |
| Driftsresultat | | -40 613 | 217 628 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 2 155 | 742 |
| Sum finansinntekter | | 2 155 | 742 |
| Annen finanskostnad | | 204 330 | 129 187 |
| Sum finanskostnader | | 204 330 | 129 187 |
| Netto finans | | -202 175 | -128 445 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -242 788 | 89 184 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -242 788 | 89 184 |
| Årsresultat | | -242 788 | 89 184 |
| Totalresultat | | -242 788 | 89 184 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -242 788 | 89 184 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -242 788 | 89 184 |



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 | | 873 825 | 873 825 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 510 208 | 558 107 |
| Sum varige driftsmidler | | 1 384 033 | 1 431 932 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 1 384 033 | 1 431 932 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 114 | 98 |
| Sum fordringer | | 114 | 98 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 291 823 | 359 046 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 291 823 | 359 046 |
| Sum omløpsmidler | | 291 937 | 359 144 |
| SUM EIENDELER | | 1 675 970 | 1 791 076 |

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 | | 5 141 711 | 4 898 923 |
| Sum opptjent egenkapital | | -5 141 711 | -4 898 923 |
| Sum egenkapital | | -5 139 711 | -4 896 923 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 6 496 706 | 6 386 815 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 237 400 | 237 400 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 6 734 106 | 6 624 215 |
| Sum langsiktig gjeld | | 6 734 106 | 6 624 215 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 1 567 | 752 |
| Leverandørgjeld | | 45 488 | 34 430 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 34 520 | 28 602 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 81 576 | 63 784 |
| Sum gjeld | | 6 815 682 | 6 687 999 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 675 970 | 1 791 076 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 460229

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 639 288
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL IDABO BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Torgveien 10
1400 SKI

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: Daniel Lea
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2023

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, 12.06.2023



Organisasjonsnr: 950 639 288
AL IDABO BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 157 808 | 1 107 600 |
| Sum inntekter | | 1 157 808 | 1 107 600 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 68 460 | 54 768 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 47 899 | 47 899 |
| Annen driftskostnad | | 1 082 062 | 787 305 |
| Sum kostnader | | 1 198 421 | 889 972 |
| Driftsresultat | | -40 613 | 217 628 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 2 155 | 742 |
| Sum finansinntekter | | 2 155 | 742 |
| Annen finanskostnad | | 204 330 | 129 187 |
| Sum finanskostnader | | 204 330 | 129 187 |
| Netto finans | | -202 175 | -128 445 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -242 788 | 89 184 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -242 788 | 89 184 |
| Årsresultat | | -242 788 | 89 184 |
| Totalresultat | | -242 788 | 89 184 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -242 788 | 89 184 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -242 788 | 89 184 |



Organisasjonsnr: 950 639 288
AL IDABO BORETTSLAG

BALANSE

| <u>Beløp i: NOK</u> | <u>Note</u> | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|---|-------------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 873 825 | 873 825 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 510 208 | 558 107 |
| Sum varige driftsmidler | | 1 384 033 | 1 431 932 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 1 384 033 | 1 431 932 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 114 | 98 |
| Sum fordringer | | 114 | 98 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 291 823 | 359 046 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 291 823 | 359 046 |
| Sum omløpsmidler | | 291 937 | 359 144 |
| SUM EIENDELER | | 1 675 970 | 1 791 076 |
| 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 | 5 141 711 | 4 898 923 |
| Sum opptjent egenkapital | -5 141 711 | -4 898 923 |
| Sum egenkapital | -5 139 711 | -4 896 923 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelses | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 6 496 706 | 6 386 815 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 237 400 | 237 400 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 6 734 106 | 6 624 215 |
| Sum langsiktig gjeld | 6 734 106 | 6 624 215 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 1 567 | 752 |
| Leverandørgjeld | 45 488 | 34 430 |
| Annen kortsiktig gjeld | 34 520 | 28 602 |
| Sum kortsiktig gjeld | 81 576 | 63 784 |
| Sum gjeld | 6 815 682 | 6 687 999 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 1 675 970 | 1 791 076 |



Organisasjonsnr: 950 639 288
AL IDABO 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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

4381 Idabo Borettslag





Til andelseierne i Idabo Borettslag

Velkommen til generalforsamling, torsdag 25 mai 2023 kl. 18:00 på Klubbhuset Kolbotn.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Idabo Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Idabo Borettslag
avholdes torsdag 25 mai 2023 kl. 18:00 på Klubbhuset Kolbotn.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Ski, 10.05.2023
Styret i Idabo Borettslag

Nicholas O'malley Stig N Næverdal Adolfsson Henry Kragebøl Norvalls

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|---------------------------|----------------|
| Leder | Nicholas O'malley | Brages Vei 4 F |
| Styremedlem | Stig N Næverdal Adolfsson | Brages Vei 4 |
| Styremedlem | Henry Kragebøl Norvalls | Brages Vei 2 |
| Varamedlem | Audun Årnes | Brages Vei 4 |
| Varamedlem | Ingun Høgås | Brages Vei 8 |

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 Idabo Borettslag

Borettslaget består av 20 andelsleiligheter.

Idabo Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950639288, og ligger i NORDRE FOLLO kommune

Gårds- og bruksnummer:

249 125

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.

Idabo 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 BDO AS.



Styrets arbeid

1. Fullført elbil infrastruktur
2. Vedlikehold tak i nr.6 og 8. Byttet noen taksteiner og satt på manglende endesten i nr. 6
3. Mugg i taket på loftet i nr. 6 og 8 ble tatt vekk og nødvendige endringer på bygningen ble gjort.
4. Lekkasje i pipe i nr.8 ble tettet.
5. Tettet for rotter og mus som ble funnet i nr. 2.
6. Tettet vasket og rettet en kloakk lekkasje i nr. 2
7. Vann har blitt fulgt opp, men kontakt og informasjon er vanskelig.



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 NORDRE FOLLO kommune

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 Idabo Borettslag.

Lån

Nedbetalingslån

| Betegnelse | Lånsnr.: | Rest hovedstol | Neste terminforfall | Restløstid | Lånsytelse | Rente | Eff. | IN |
|------------|-------------|----------------|---------------------|--------------|----------------------------|----------------------|-------|-----|
| OBOS01 | 98208003275 | 6 437 367,00 | 30.05.23 | 256 Terminer | Annuitet, månedlig forfall | 4,75% flytende rente | 4,87% | 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 2,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AL Idabo Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AL Idabo Borettslag.

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 rettviseende 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 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 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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: V77JA-S06NY-ZN7TX-IUWPO-FOGEH-IXZAI



AL IDABO BORETTSLAG
ORG.NR. 950 639 288, KUNDENR. 4381

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. | | 295 360 | 380 550 | 295 360 | 210 361 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | -242 788 | 89 184 | -49 899 | 108 601 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 13 | 47 899 | 47 899 | 47 899 | 47 899 |
| Tillegg for nye langsiktige lån | 15 | 6 690 000 | 0 | 0 | 0 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 15 | -6 580 109 | -222 272 | -223 000 | -296 000 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | -84 999 | -85 190 | -225 000 | -139 500 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 210 361 | 295 360 | 70 360 | 70 861 |

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

| | | |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Omløpsmidler | 291 937 | 359 144 |
| Kortsiktig gjeld | -81 575 | -63 784 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 210 362 | 295 360 |



AL IDABO BORETTSLAG
ORG.NR. 950 639 288, KUNDENR. 4381

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|------------------------------------|------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|
| DRIFTSINNTEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 157 808 | 1 107 600 | 1 158 000 | 1 187 000 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | | 1 157 808 | 1 107 600 | 1 158 000 | 1 187 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -8 460 | -6 768 | -9 000 | -9 000 |
| Styrehonorar | 4 | -60 000 | -48 000 | -60 000 | -60 000 |
| Avskrivninger | 13 | -47 899 | -47 899 | -47 899 | -47 899 |
| Revisjonshonorar | 5 | -9 503 | -5 436 | -8 000 | -8 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -47 750 | -46 270 | -47 500 | -50 000 |
| Konsulenthonorar | 6 | -2 648 | -23 121 | -5 000 | -5 000 |
| Kontingenter | | -6 000 | -6 000 | -6 000 | -6 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -322 510 | -187 528 | -451 000 | -66 000 |
| Forsikringer | | -57 459 | -52 284 | -55 000 | -69 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -333 965 | -286 899 | -300 000 | -300 000 |
| Energi/fyring | | -50 219 | -46 420 | -50 000 | -50 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -110 960 | -107 760 | -110 000 | -110 000 |
| Andre driftskostnader | 9 | -141 048 | -25 586 | -39 000 | -39 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -1 198 421 | -889 972 | -1 188 399 | -819 899 |
| DRIFTSRESULTAT | | -40 613 | 217 628 | -30 399 | 367 101 |
| FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 2 155 | 742 | 2 500 | 2 500 |
| Finanskostnader | 11 | -204 330 | -129 187 | -22 000 | -261 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -202 175 | -128 445 | -19 500 | -258 500 |
| ÅRSRESULTAT | | -242 788 | 89 184 | -49 899 | 108 601 |
| Udekket tap | | -242 788 | 0 | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Reduksjon udekket tap | | 0 | 89 184 | | |



AL IDABO BORETTSLAG
ORG.NR. 950 639 288, KUNDENR. 4381

BALANSE

| | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 12 | 831 860 | 831 860 |
| Tomt | | 41 965 | 41 965 |
| Andre varige driftsmidler | 13 | 510 208 | 558 107 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 1 384 033 | 1 431 932 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 114 | 98 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 129 592 | 98 493 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 162 231 | 260 553 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 291 937 | 359 144 |
| SUM EIENDELER | | 1 675 970 | 1 791 076 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 20 * 100 | | 2 000 | 2 000 |
| Udekket tap | 14 | -5 141 711 | -4 898 923 |
| SUM EGENKAPITAL | | -5 139 711 | -4 896 923 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 15 | 6 496 706 | 6 386 815 |
| Borettsinnskudd | 16 | 194 000 | 194 000 |
| Annen langsiktig gjeld | 17 | 43 400 | 43 400 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 6 734 106 | 6 624 215 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 34 520 | 24 121 |
| Leverandørgjeld | | 45 488 | 34 430 |
| Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 50 000) | | 0 | 0 |
| Påløpte renter | | 1 567 | 752 |
| Annen kortsiktig gjeld | 18 | 0 | 4 481 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 81 575 | 63 784 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 675 970 | 1 791 076 |



13

Idabo Borettslag

| | | | |
|---------------|----|-----------|-----------|
| Pantstillelse | 19 | 7 694 000 | 7 694 000 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Nordre Follo, 2023
Styret i AL Idabo Borettslag

Nicholas O'malley

Stig N Næverdøl Adolfsson

Henry Kragebøl Norvalls

**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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 1 157 808 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 1 157 808 |

NOTE: 3**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: 4**STYREHONORAR**

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

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 503.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -2 648 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -2 648 |

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -85 672 |
| Drift/vedlikehold VVS | -11 159 |
| Drift/vedlikehold elektro | -208 181 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -6 370 |
| Egenandel forsikring | -10 000 |
| Kostnader dugnader | -1 129 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -322 510 |

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Kommunale avgifter | -333 965 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -333 965 |

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Lokalleie | -1 800 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -103 641 |
| Driftsmateriell | -4 734 |
| Snørydding | -28 148 |
| Andre fremmede tjenester | -302 |
| Andre kontorkostnader | -120 |
| Bank- og kortgebyr | -2 304 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -141 048 |

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 266 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 1 678 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 211 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 2 155 |

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

| | |
|--|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -17 792 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -186 066 |
| Renter på leverandørgjeld | -472 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -204 330 |

NOTE: 12**BYGNINGER**

| | |
|----------------------|----------------|
| Bygg | 827 631 |
| Rehabilitering | 4 229 |
| SUM BYGNINGER | 831 860 |

Tomten ble kjøpt i 1957.

Gnr.49/bnr.125

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|--------------------------------|----------|----------------|
| Garasjeanlegg | | |
| Kostpris | 637 226 | |
| Avskrevet tidligere | -159 307 | |
| Avskrevet i år | -31 861 | |
| | | 446 058 |
| Port | | |
| Tilgang 2016 | 160 375 | |
| Avskrevet tidligere | -80 188 | |
| Avskrevet i år | -16 038 | |
| | | 64 150 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | | 510 208 |
| SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER | | -47 899 |

NOTE: 14**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 enkelteleiligheter 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: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,15 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019 -7 410 000

Nedbetalt tidligere 1 023 185

Nedbetalt i år 6 386 815

0

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2022 -6 690 000

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 193 294

-6 496 706

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -6 496 706

NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1957 -194 000

SUM BORETTSINNSKUDD -194 000

NOTE: 17

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Andre innskudd 1996 -43 400

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -43 400

NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger 0

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD 0

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 194 000

Pantelån 6 496 706

TOTALT 6 690 706

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

Bygninger 831 860

Tomt 41 965

TOTALT 873 825





Ingen innkomne forslag



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Henry Kragebøl Norvalls

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1196724. 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



4381 Idabo Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)





**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.