

## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 978 613 195  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET URTEGATA 45  
Forretningsadresse: c/o Enqvist Boligforvaltning AS  
Konghellegata 3  
0569 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Enqvist Eiendomsdrift AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 03.07.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		516 340	448 012
Annen driftsinntekt		717 070	166 028
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 233 410</b>	<b>614 040</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		47 338	34 412
Annen driftskostnad		699 306	707 115
<b>Sum kostnader</b>		<b>746 644</b>	<b>741 527</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>486 766</b>	<b>-127 487</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		19 328	13 989
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen rentekostnad		63 213	9 146
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-43 885</b>	<b>4 843</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>442 881</b>	<b>-122 644</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>442 881</b>	<b>-122 644</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>442 881</b>	<b>-122 644</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		442 881	-122 644
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>442 881</b>	<b>-122 644</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		12 728 535	12 728 535
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		12 728 535	12 728 535
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		120 000	
Andre fordringer		51 317	1 115 678
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		247 386	309 396
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		247 386	309 396
Sum omløpsmidler		418 704	1 425 074
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 147 239</b>	<b>14 153 609</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		1 400	1 400
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		8 564 673	9 186 110
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>8 564 673</b>	<b>9 186 110</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>8 566 073</b>	<b>9 187 510</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån		3 573 600	3 573 600
Gjeld til kredittinstitusjoner		975 363	1 374 701
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 548 963</b>	<b>4 948 301</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		21 205	11 398
Annen kortsiktig gjeld		10 998	6 399
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>32 203</b>	<b>17 798</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 581 166</b>	<b>4 966 099</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>13 147 239</b>	<b>14 153 609</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 396511

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 978 613 195  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET URTEGATA 45  
Forretningsadresse: c/o Enqvist Boligforvaltning AS  
Konghellegata 3  
0569 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Enqvist Eiendomsdrift AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 30.05.2024



Organisasjonsnr: 978 613 195  
BORETTSLAGET URTEGATA 45

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		516 340	448 012
Annen driftsinntekt		717 070	166 028
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 233 410</b>	<b>614 040</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		47 338	34 412
Annen driftskostnad		699 306	707 115
<b>Sum kostnader</b>		<b>746 644</b>	<b>741 527</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>486 766</b>	<b>-127 487</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		19 328	13 989
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen rentekostnad		63 213	9 146
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-43 885</b>	<b>4 843</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>442 881</b>	<b>-122 644</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>442 881</b>	<b>-122 644</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>442 881</b>	<b>-122 644</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		442 881	-122 644
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>442 881</b>	<b>-122 644</b>



Organisasjonsnr: 978 613 195  
BORETTSLAGET URTEGATA 45

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		12 728 535	12 728 535
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		12 728 535	12 728 535
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		120 000	
Andre fordringer		51 317	1 115 678
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		247 386	309 396
Sum omløpsmidler		418 704	1 425 074
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 147 239</b>	<b>14 153 609</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		1 400	1 400
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	8 564 673	9 186 110
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>8 564 673</b>	<b>9 186 110</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8 566 073</b>	<b>9 187 510</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Obligasjonslån	3 573 600	3 573 600
Gjeld til kredittinstitusjoner	975 363	1 374 701
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>4 548 963</b>	<b>4 948 301</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	21 205	11 398
Annen kortsiktig gjeld	10 998	6 399
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>32 203</b>	<b>17 798</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>4 581 166</b>	<b>4 966 099</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>13 147 239</b>	<b>14 153 609</b>



Organisasjonsnr: 978 613 195  
BORETTSLAGET URTEGATA 45

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

2

**Antall årsverk i regnskapsåret**

0.00

**Note**



2

## Spesifisering av resultatregnskapet

### Lønnskostnader

<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	95750.00	45000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	95750.00	45000.00

### Mer om årsverk og lønn

Andre ytelser gjelder i sin helhet styrehonorar.

### Note

### Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

### Konsernregnskap

### Morselskapet sitt navn

### Forretningskontor for morselskapet

### Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

### Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	



**Note**

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Erverv**

**Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret**

**Avhendelse**

**Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret**

**Samvirkeforetak**

**Vedtaksbestemmelser/årsmøtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti**

**Mer om aksjer**

**Note**

3

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Urtegata 45

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Urtegata 45.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 2023, 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.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets årsrapport for 2023. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



## 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 AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: AL2JC-8X575-T5156-GJ5PN-55E07-M46G4



# 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."

## Aarvold, Sven Mozart

Statsautorisert revisor

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-16 06:44:34 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: AL2JC-8XS75-T5156-GJ5PIN-55E07-M46G4

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).

### 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>




## Resultatregnskap

### Borettslaget Urtegata 45

 BankID Signing  
Norunn Hexeberg  
2024-04-04

 BankID Signing  
Ingmar Trane  
2024-04-04

 BankID Signing  
Aurora Rønning Johansen  
2024-04-05

 BankID Signing  
Elin Østvik  
2024-04-10

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
<b>Driftsinntekt. og driftskostn.</b>				
Felleskostnader		516 340	593 731	448 012
Andre inntekter	2	717 070	166 800	166 028
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 233 410</b>	<b>760 531</b>	<b>614 040</b>
Styrehonorar		30 000	30 000	20 000
Andre personalkostnader	3	17 338	15 888	14 412
Kommunale avgifter		173 808	187 120	159 788
Vedlikehold	4	50 908	142 500	79 218
Kollektiv avtale TV/bredbånd		82 658	81 200	76 271
Driftskostnader	5	102 520	138 750	133 157
Honorarer	6	88 033	86 540	82 224
Forsikring		194 731	195 600	169 928
Andre kostnader	7	6 648	5 000	6 529
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>746 644</b>	<b>882 598</b>	<b>741 527</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>486 766</b>	<b>-122 067</b>	<b>-127 487</b>
<b>Finansinntk. og finanskostn.</b>				
Finansinntekter	8	19 328	10 000	13 989
Finanskostnader	9	63 213	12 500	9 146
<b>Netto finansresultat</b>		<b>-43 885</b>	<b>-2 500</b>	<b>4 843</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>442 881</b>	<b>-124 567</b>	<b>-122 644</b>
<b>Overføringer</b>				
Overført annen egenkapital		442 881	0	-122 644
<b>Sum overføringer</b>		<b>442 881</b>	<b>0</b>	<b>-122 644</b>



## Balanse

### Borettslaget Urtegata 45

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
Varige driftsmidler	10	12 728 535	12 728 535
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>12 728 535</b>	<b>12 728 535</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer		120 000	0
Lån - ikke innfridd fra sameiere	11	1 258	1 066 994
Andre fordringer		50 059	48 684
Bankinnskudd mv.	12	247 386	309 396
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>418 704</b>	<b>1 425 074</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>13 147 239</b>	<b>14 153 609</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital		1 400	1 400
Annen egenkapital		8 564 673	9 186 110
<b>Sum egenkapital</b>	<b>13</b>	<b>8 566 073</b>	<b>9 187 510</b>
<b>Gjeld</b>			
Borettsinnskudd		3 573 600	3 573 600
Langsiktig gjeld	14	975 363	1 374 701
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 548 963</b>	<b>4 948 301</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd fra kunder		9 803	3 714
Leverandørgjeld		21 205	11 398
Påløpte kostnader		0	1 575
Annen kortsiktig gjeld	15	1 195	1 110
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>32 203</b>	<b>17 798</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 581 166</b>	<b>4 966 099</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>13 147 239</b>	<b>14 153 609</b>
<b>Pantstillelser</b>		<b>4 548 963</b>	<b>4 948 301</b>

OSLO, 31.12.2023 /  
Styret for Borettslaget Urtegata 45

Elin Østvik  
Styrets leder

Aurora Rønning Johansen  
Styremedlem

Norunn Hexeberg  
Styremedlem

Ingmar Trane  
Styremedlem

Borettslaget Urtegata 45 Org.nr. 978613195



## Noter til årsregnskapet

### Note 1 Regnskapsprinsipper

#### Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

#### Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

#### Prinsippendring

Det er i 2023 endret prinsipp for føring av lån som er omfattet av administrativ IN-ordning. Virkningen av prinsippendringen er ført mot egenkapitalen.

Se note 2, 11 og 13 for nærmere omtale.

### Note 2 Andre inntekter

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>
Kapitalinnkalling	150 000	0	0
Vaktmester	10 248	11 700	10 248
IN-lån innkrevd fra eiere 1	161 320	0	0
IN-lån innkrevd fra eiere 2	120 069	0	0
IN-lån innkrevd fra eiere 3	124 114	0	0
Andel gjeld	44 388	48 500	44 388
Trappevask	28 224	29 000	25 872
Kabel-TV	61 656	77 600	44 016
Bredbånd	17 136	0	29 904
Andre inntekter	0	0	11 600
Overtid 50%	-85	0	0
<b>Sum</b>	<b>717 070</b>	<b>166 800</b>	<b>166 028</b>

IN-lån innkrevd fra eiere 1-3 består av akontobeløp og avregninger for renter og avdrag som er innkrevd i 2023, samt avregning for 2022, som er fakturert i 2023.

### Note 3 Personalkostnader

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>
Lønn Til Ansatte	10 236	0	9 219
Timelønn	0	9 288	0
Feriepenger	1 053	929	940
Arbeidsgiveravgift	5 901	5 540	4 120
Arb.giv.avg. avs.	148	131	133
<b>Sum</b>	<b>17 338</b>	<b>15 888</b>	<b>14 412</b>

Selskapet har en beboer som utfører vaktmesteroppgaver og får litt betalt for dette. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.



## Note 4 Vedlikehold

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>
Prosjekt	0	50 000	0
Vedlikehold utearealer	14 472	5 000	6 998
Vedlikehold bygning	0	40 000	23 929
Vedl. nøkler, låser, skilt	0	2 500	0
Vedlikehold porter	10 750	0	0
Vedlikehold VVS	8 250	25 000	48 290
Vedlikehold elektro	8 913	10 000	0
Vedl.hold ventilasjon	0	10 000	0
Brannsikkerhet, sprinkling	8 523	0	0
<b>Sum</b>	<b>50 908</b>	<b>142 500</b>	<b>79 218</b>

## Note 5 Driftskostnader

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>
Strøm fellesanlegg	58 737	100 000	96 532
Renhold	30 576	29 000	28 875
Annen renovasjon	3 840	2 000	0
Skadedyrkontroll	8 551	7 750	7 750
Dugnad	596	0	0
Porto	220	0	0
<b>Sum</b>	<b>102 520</b>	<b>138 750</b>	<b>133 157</b>

## Note 6 Honorarer

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>
Revisjon	14 356	9 800	9 785
Forretningsførrel	56 006	55 900	52 736
Ekstra forretningsførrel	650	0	3 863
IN-lån adm.gebyr	16 129	20 000	15 001
Beboerportal	893	840	840
<b>Sum</b>	<b>88 033</b>	<b>86 540</b>	<b>82 224</b>



## Note 7 Andre kostnader

	<b>Regnskap</b>	<b>Budsjett</b>	<b>Regnskap</b>
	<b>2023</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Kontingenter	2 490	500	2 390
Dugnader, Tilstelninger	1 693	0	0
Bankomkostninger	2 486	3 500	3 027
EHF-fakturagebyr	0	0	41
Diverse kostnader	35	1 000	1 087
Øreavrunding	-57	0	-16
<b>Sum</b>	<b>6 648</b>	<b>5 000</b>	<b>6 529</b>

## Note 8 Finansinntekter

	<b>Regnskap</b>	<b>Budsjett</b>	<b>Regnskap</b>
	<b>2023</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Renteinntekter kunder	290	0	0
Andre finansinntekter	19 038	10 000	13 989
<b>Sum</b>	<b>19 328</b>	<b>10 000</b>	<b>13 989</b>

## Note 9 Finanskostnader

	<b>Regnskap</b>	<b>Budsjett</b>	<b>Regnskap</b>
	<b>2023</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Gjeldsrenter 85212	14 299	12 500	9 146
Gjeldsrenter 2	14 911	0	0
Gjeldsrenter 3	20 378	0	0
Gjeldsrenter 4	13 625	0	0
<b>Sum</b>	<b>63 213</b>	<b>12 500</b>	<b>9 146</b>

Grunnet prinsippendring for IN-lån er, renter tilknyttet IN-lånet også ført i resultatet.

## Note 10 Bygninger og tomter

	<b>Regnskap</b>	<b>Regnskap</b>
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Bygninger	12 728 535	12 728 535
<b>Sum</b>	<b>12 728 535</b>	<b>12 728 535</b>

Bygninger og tomter avskrives ikke. Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er nødvendig. Gjennomført vedlikehold anses å være tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

## Note 11 Lån ikke innfridd fra andelseiere

Frem til 31.12.2022 ble lånet som behandles som administrativ IN-lån, ført i balansen.

Ved låneopptak ble lånebeløpet inntektsført, og det ble opprettet en fordring i balansen, som gjaldt de som ikke hadde innfridd sin del av lånet.

Vi har fra og med regnskapsåret 2023 endret prinsipp for føring av lånet, slik at innkrevde lånekostnader og betalte renter føres i resultatregnskapet.



Den delen av lånefordringen fra 31.12.2022 som ikke er avregnet i 2023, er derfor tilbakeført mot egenkapitalen.

De det gjelder dekker lånets løpende kostnader, og renter/avdrag som er fakturert seksjonseierne avregnes årlig.

Forretningsfører har oversikt over hvem som har innfridd sin andel av lånene.  
Se også note 13 Egenkapital

De 1.258 kronene som står som fordring gjelder avregning foretatt for det ene lånet per årsslutt og er fakturert i januar 2024.

## Note 12 Bankinnskudd mv.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
9666.01.45025	246 370	308 380
Dnb Sk 1503 23 39740	0	1 016
9666 01 48148 skatt	1 016	0
<b>Sum</b>	<b>247 386</b>	<b>309 396</b>

## Note 13 Egenkapital

	Annen EK	Andelskapital	Sum
Egenkapital 01.01	9 186 110	1 400	9 187 510
Årets resultat/underskudd	442 881		442 881
Prinsippendring fordring	- 1 064 318		- 1 064 318
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>8 564 673</b>	<b>1 400</b>	<b>8 566 073</b>

Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

Styret sørger for at innbetalinger fra sameierne dekker sameiets løpende kostnader og forpliktelser, og det bekreftes at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.



## Note 14 Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB	DNB	DNB	DNB	DNB	
Lånenummer:	1211.41.71075	1211.41.71091	1211.41.71083	1213.86.91940	1213.99.85212	Sum alle lån
Lånetype	IN-lån	IN-lån	IN-lån	IN-lån	Felleslån	
Betalingsfrekvens	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	
Opptaksår	Kvartalsvis	Halvårlig	Halvårlig	Kvartalsvis	Kvartalsvis	
Rentesats (nom.) pr 19.03.2024	2015	2015	2015	2019	2019	
Beregnet innfridd	6,09 %	6,09 %	6,09 %	6,09 %	6,09 %	
Opprinnelig lånebeløp:	2025	2036	2026	2029	2030	
	799 656	302 469	6 923 329	600 000	375 000	
Lånesaldo 01.01.:	337 135	78 308	357 460	306 111	295 687	1 374 701
Ordinære avdrag i i løpet av året	- 16 967 -	4 109 -	95 582 -	39 195 -	41 885 -	197 738
Ekstraordinær innbetaling i løpet av året	- 129 100	-	-	72 500	-	201 600
<b>Lånesaldo 31.12.:</b>	<b>191 067</b>	<b>74 199</b>	<b>261 878</b>	<b>194 417</b>	<b>253 802</b>	<b>975 363</b>
Beløp som forfaller mer enn 5 år etter balansedag	-	50 952	-	20 566	58 703	130 221
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	191 067	74 199	261 878	194 417	253 802	975 363
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør						12 728 535

## Note 15 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap	Regnskap
	2023	2022
Skyldig arbeidsgiveravgift	1	37
Pål. arb.giv.avg. avs. feriep.	88	86
Pål. arb.giv.avg. avs. feriep.	54	46
Skyldig feriepenger	1 053	941
<b>Sum</b>	<b>1 195</b>	<b>1 110</b>

## Note 17 Disponible midler

Omløpsmidler	418 704
- Kortsiktig gjeld	32 203
<b>Disponible midler 31.12.</b>	<b>386 501</b>