



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 943 794 243
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ISLANDSGATEN 7
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Fjeldberg
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, 26.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		532 068	520 028
Sum inntekter		532 068	520 028
Kostnader			
Lønnskostnad		11 410	11 410
Annen driftskostnad		847 955	645 492
Sum kostnader		859 365	656 902
Driftsresultat		-327 297	-136 874
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 277	4 585
Sum finansinntekter		14 277	4 585
Annen finanskostnad		40 877	27 951
Sum finanskostnader		40 877	27 951
Netto finans		-26 600	-23 366
Ordinært resultat før skattekostnad		-353 897	-160 240
Ordinært resultat etter skattekostnad		-353 897	-160 240
Årsresultat		-353 897	-160 240
Totalresultat		-353 897	-160 240
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-353 897	-160 240
Sum overføringer og disponeringer		-353 897	-160 240



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		2 955 563	2 955 563
Sum varige driftsmidler		2 955 563	2 955 563
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 955 563	2 955 563
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		1 646	
Sum fordringer		1 646	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 729 654	2 264 031
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 729 654	2 264 031
Sum omløpsmidler		1 731 300	2 264 031
SUM EIENDELER		4 686 863	5 219 594

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 000	1 000
Sum innskutt egenkapital		1 000	1 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 244 534	2 598 431
Sum opptjent egenkapital		2 244 534	2 598 431
Sum egenkapital		2 245 534	2 599 431
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 257 214	1 300 466
Øvrig langsiktig gjeld		1 171 550	1 171 550
Sum annen langsiktig gjeld		2 428 764	2 472 016
Sum langsiktig gjeld		2 428 764	2 472 016
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			1
Leverandørgjeld		12 564	142 133
Annen kortsiktig gjeld			6 013
Sum kortsiktig gjeld		12 564	148 147
Sum gjeld		2 441 328	2 620 163
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 686 863	5 219 594



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 491507

Enheten

Organisasjonsnummer: 943 794 243
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ISLANDSGATEN 7
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Fjeldberg
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, 21.06.2023



Organisasjonsnr: 943 794 243
BORETTSLAGET ISLANDSGATEN 7

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		532 068	520 028
Sum inntekter		532 068	520 028
Kostnader			
Lønnskostnad		11 410	11 410
Annen driftskostnad		847 955	645 492
Sum kostnader		859 365	656 902
Driftsresultat		-327 297	-136 874
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 277	4 585
Sum finansinntekter		14 277	4 585
Annen finanskostnad		40 877	27 951
Sum finanskostnader		40 877	27 951
Netto finans		-26 600	-23 366
Ordinært resultat før skattekostnad		-353 897	-160 240
Ordinært resultat etter skattekostnad		-353 897	-160 240
Årsresultat		-353 897	-160 240
Totalresultat		-353 897	-160 240
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-353 897	-160 240
Sum overføringer og disponeringer		-353 897	-160 240



Organisasjonsnr: 943 794 243
BORETTSLAGET ISLANDSGATEN 7

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			
Sum varige driftsmidler		2 955 563	2 955 563
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 955 563	2 955 563
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		1 646	
Sum fordringer		1 646	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 729 654	2 264 031
Sum omløpsmidler		1 731 300	2 264 031
SUM EIENDELER		4 686 863	5 219 594
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 000	1 000
Sum innskutt egenkapital		1 000	1 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 244 534	2 598 431



Sum opptjent egenkapital	2 244 534	2 598 431
Sum egenkapital	2 245 534	2 599 431
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 257 214	1 300 466
Øvrig langsiktig gjeld	1 171 550	1 171 550
Sum annen langsiktig gjeld	2 428 764	2 472 016
Sum langsiktig gjeld	2 428 764	2 472 016
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		1
Leverandørgjeld	12 564	142 133
Annen kortsiktig gjeld		6 013
Sum kortsiktig gjeld	12 564	148 147
Sum gjeld	2 441 328	2 620 163
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 686 863	5 219 594



Organisasjonsnr: 943 794 243
BORETTSLAGET ISLANDSGATEN 7

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

Borettslaget Islandsgaten 7

Digitalt årsmøte avholdes 25. mai - 29. mai 2023

Selskapsnummer: 5034





Velkommen til årsmøte i Borettslaget Islandsгатen 7

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 25. mai kl. 10:00 og lukker 29. mai kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5034>

Det holdes også et frivillig møte 25. mai kl. 19:00 , Islands Gate 7, H0104 oppgang A.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

Styret vil minne om at alle saker som skal behandles av generalforsamlingen skal meldes til styret innen 6 uker før møtet avholdes, her 13.04.2023. Saker meldes inn på VIBBO, per epost eller annet skriftlig alternativ etter ønske.

Styret vil sørge for at årsregnskap, årsmelding og revisjonsmelding blir sendt til alle andelseiere med kjent adresse senest 8 dager før møtet, iht. Lov om Borettslag § 7-4 (3).

Saker til behandling

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



Med vennlig hilsen,
Styret i Borettslaget Islandsgaten 7



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Ane Marthe Stemland er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5034 Islandsgaten 7 borettslag 25.05.23.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 10 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 10 000

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Valeur



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Sofie Klarström	Islands Gate 7
Styremedlem	Gry Halsen Sagvolden	Islands Gate 7
Styremedlem	Julia Valen	Islands Gate 7

Generelle opplysninger om Borettslaget Islandsgaten 7

Borettslaget består av 10 andelsleiligheter.

Borettslaget Islandsgaten 7 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 943794243, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

232 209

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

Borettslaget Islandsgaten 7 har ingen ansatte.

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.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 558663. 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.

Garantert betaling av felleskostnader

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

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

Styret har i år bestått av Julia Valen, Gry Halsen Sagvolden og Sofie Klarström. Gry og Sofie fortsetter i sine roller som hhv styremedlem og styreleder, mens Julia har fullført sin periode på to år. Det skal derfor velges inn et nytt styremedlem i år. I året som har gått har styret fokusert på å få oversikt over borettslaget sin økonomi og drift, og få ferdigstilt vindusutskiftningsprosjektet.

Vindusutskiftningsprosjektet har vært på agendaen i lang tid og endelig har det kommet på plass. Prosjektet pågår og selv om det har vært utfordringer underveis så ser sluttresultatet bra ut, både på kvalitet, tid og kostnad. Prosjektet ble forsinket grunnet leveringsutfordringer i markedet og i denne perioden gikk prisen på vinduene opp. Det samme gjorde kostnadene for entreprenør. Økonomien i prosjektet er likevel god og nylig fikk vi også innvilget økonomisk støtte fra kommunen. Generalforsamlingen vedtok på årsmøtet i 2022 at oppgangene skulle oppgraderes og siden økonomien tillater dette vil oppgangene oppgraderes som en forlengelse av vindusprosjektet.

Av andre pågående aktiviteter kan det nevnes at våre naboer jobber sammen om å beskjære trærne i bakgården(e) sin(e). Islands Gate 7 har ikke selv noen trær i bakgården som behøver beskjæres av en profesjonell aktør, men styret har vist positiv interesse til initiativet og ønsker det gjennomført.

Årets dugnad ble utsatt på grunn av vindusutskiftningen, men styret planlegger en dugnad i løpet av juni.

For videre arbeid ønsker styret å opprettholde en transparent dialog med øvrige beboere med jevnlig oppdateringer på vibbo. Det er ingen større prosjekter planlagt for det neste styreåret. Når de nye vinduene er på plass, vil styret bruke tiden på forbedringsområder rundt den daglige driften av gården.

Til slutt, en påminnelse til alle beboere om at vi er et fellesskap der våre vedtekter er en felles avtale for å sikre trygghet og trivsel i gården. Styret ber om at alle gjør sitt beste for å etterleve disse; hold fellesområder ryddig og rent, og overhold regler for utleie og ro.

Vi sees i bakgården!

Vennlig hilsen,

Styret



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.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at vindusprosjektet er forsinket i tid.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte lånerenter.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet 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. Disponible midler er pr 31.12.22 kr 1 718 735.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 256 000 til større vedlikehold som omfatter vindusutskiftning.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Islandsgaten 7.



Lån

Borettslaget Islandsgaten 7 har lån i OBOS.

Renten på lånet er pr februar 2023 4,75% nominelt.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 8 % økning av felleskostnadene fra 1.1.23.

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 Borettslaget Islandsgaten 7

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Islandsgaten 7.

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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. 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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: UWH58-QJGC6-EL Y10-ZKUTO-ZKGXT-363TW



BORETTSLAGET ISLANDSGATEN 7 ORG.NR. 943 794 243, KUNDENR. 5034

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.		2 115 884	2 323 913	2 115 884	1 718 735
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-353 897	-160 240	-1 668 200	-1 347 110
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-43 252	-47 789	-49 000	-39 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-397 149	-208 029	-1 717 200	-1 386 110
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 718 736	2 115 884	398 684	332 625
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 731 300	2 264 031		
Kortsiktig gjeld		-12 564	-148 147		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 718 736	2 115 884		



BORETTSLAGET ISLANDSGATEN 7 ORG.NR. 943 794 243, KUNDENR. 5034

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	532 068	520 028	530 000	574 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		532 068	520 028	530 000	574 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-1 410	-1 410	0	-1 410
Styrehonorar	4	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Revisjonshonorar	5	-5 568	-8 865	-7 500	-10 000
Forretningsførerhonorar		-61 165	-59 270	-60 200	-63 000
Konsulenthonorar	6	-1 320	-67 678	0	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-479 142	-220 218	-1 800 000	-1 441 000
Forsikringer		-136 597	-128 238	-129 500	-145 700
Kommunale avgifter	8	-102 117	-96 262	-99 300	-120 300
Energi/fyring		-59 718	-55 915	-50 000	-60 000
Andre driftskostnader	9	-2 328	-9 045	-15 700	-11 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-859 365	-656 902	-2 172 200	-1 868 110
DRIFTSRESULTAT		-327 297	-136 874	-1 642 200	-1 294 110
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	14 277	4 585	0	0
Finanskostnader	11	-40 877	-27 951	-26 000	-53 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-26 600	-23 366	-26 000	-53 000
ÅRSRESULTAT		-353 897	-160 240	-1 668 200	-1 347 110
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-353 897	-160 240		

**BALANSE**

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	2 518 791	2 518 791
Tomt		436 772	436 772
SUM ANLEGGSMIDLER		2 955 563	2 955 563
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		1 646	0
Driftskonto OBOS-banken		245 298	143 645
Sparekonto OBOS-banken		1 484 356	2 120 386
SUM OMLØPSMIDLER		1 731 300	2 264 031
SUM EIENDELER		4 686 863	5 219 594
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 10 * 100		1 000	1 000
Opptjent egenkapital		2 244 534	2 598 431
SUM EGENKAPITAL		2 245 534	2 599 431
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 257 214	1 300 466
Borettsinnskudd	14	1 171 550	1 171 550
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 428 764	2 472 016
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		12 564	142 133
Annen kortsiktig gjeld		0	6 013
SUM KORTSIKTIG GJELD		12 564	148 147
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 686 863	5 219 594
Pantstillelse	15	4 139 950	4 139 950
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.04.2023

Styret i Borettslaget Islandsgaten 7

Sofie Klarström/s/

Gry Halsen Sagvolden/s/

Julia Valen/s/

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

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

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 KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	528 240
Eiendomsskatt	3 828
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	532 068

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 410
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 410

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 10 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 568.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 320
SUM KONSULENTHONORAR	-1 320

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Tore Ligaard, forskudd prosjekt vinduer	-463 789
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-463 789
Drift/vedlikehold bygninger	-4 596
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 757
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-479 142

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-3 831
Vann- og avløpsavgift	-63 479
Feieavgift	-2 138
Renovasjonsavgift	-32 669
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-102 117

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-229
Porto	-40
Bank- og kortgebyr	-2 059
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 328

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	307
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 970
SUM FINANSINNTEKTER	14 277

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-40 877
SUM FINANSKOSTNADER	-40 877

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

Kostpris/bokført verdi 1986	2 588 694
Korrigering	-69 903
SUM BYGNINGER	2 518 791

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.232/bnr.209

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

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Eika Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,25 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2013	-1 632 100
Nedbetalt tidligere	331 634
Nedbetalt i år	43 252
	-1 257 214

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-1 257 214**

NOTE: 14**BORETTSINNSKUDD**

Økt i 2020 (salg lokale)	-87 000
Opprinnelig	-749 030
Øket tidligere	-335 520
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 171 550

NOTE: 15**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 171 550
Pantelån	1 257 214
TOTALT	2 428 764

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

Bygninger	2 518 791
Tomt	436 772
TOTALT	2 955 563



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 25.05.23 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 29.05.23

Selskapsnummer: 5034 **Selskapsnavn:** Borettslaget Islandsgaten 7

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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



Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Ane Marthe Stemland er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til kr 10 000</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Valg av tillitsvalgte</p> <p>Styremedlem (kun 1 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Anne Valeur</p>

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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