



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 855 643
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ARUPS GATE 11
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 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: Andreas Sletner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2024

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, 20.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 004 387	1 298 787
Sum inntekter		1 004 387	1 298 787
Kostnader			
Lønnskostnad		25 102	22 820
Annen driftskostnad		751 663	445 466
Sum kostnader		776 765	468 286
Driftsresultat		227 622	830 501
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 659	1 433
Sum finansinntekter		4 659	1 433
Annen finanskostnad		184 319	122 630
Sum finanskostnader		184 319	122 630
Netto finans		-179 660	-121 197
Resultat før skattekostnad		47 962	709 304
Årsresultat		47 962	709 304
Totalresultat		47 962	709 304
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		47 962	709 304
Sum overføringer og disponeringer		47 962	709 304



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		11 280 000	11 280 000
Sum varige driftsmidler		11 280 000	11 280 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		11 280 000	11 280 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		110 153	106 329
Sum fordringer		110 153	106 329
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		254 509	383 250
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		254 509	383 250
Sum omløpsmidler		364 662	489 578
SUM EIENDELER		11 644 662	11 769 578

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 609 970	4 562 008
Sum opptjent egenkapital		4 609 970	4 562 008
Sum egenkapital		4 611 770	4 563 808
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 416 102	3 604 802
Øvrig langsiktig gjeld		3 578 300	3 578 300
Sum annen langsiktig gjeld		6 994 402	7 183 102
Sum langsiktig gjeld		6 994 402	7 183 102
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		33 530	
Leverandørgjeld		4 960	938
Annen kortsiktig gjeld			21 731
Sum kortsiktig gjeld		38 490	22 669
Sum gjeld		7 032 892	7 205 771
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 644 662	11 769 578



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 564614

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 855 643
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ARUPS GATE 11
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 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: Andreas Sletner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2024

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, 03.07.2024



Organisasjonsnr: 975 855 643
BORETTSLAGET ARUPS GATE 11

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 004 387	1 298 787
Sum inntekter		1 004 387	1 298 787
Kostnader			
Lønnskostnad		25 102	22 820
Annen driftskostnad		751 663	445 466
Sum kostnader		776 765	468 286
Driftsresultat		227 622	830 501
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 659	1 433
Sum finansinntekter		4 659	1 433
Annen finanskostnad		184 319	122 630
Sum finanskostnader		184 319	122 630
Netto finans		-179 660	-121 197
Resultat før skattekostnad		47 962	709 304
Årsresultat		47 962	709 304
Totalresultat		47 962	709 304
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		47 962	709 304
Sum overføringer og disponeringer		47 962	709 304



Organisasjonsnr: 975 855 643
BORETTSLAGET ARUPS GATE 11

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		11 280 000	11 280 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		11 280 000	11 280 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		110 153	106 329
Sum fordringer		110 153	106 329
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		254 509	383 250
Sum omløpsmidler		364 662	489 578
SUM EIENDELER		11 644 662	11 769 578
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 609 970	4 562 008



Sum opptjent egenkapital	4 609 970	4 562 008
Sum egenkapital	4 611 770	4 563 808
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 416 102	3 604 802
Øvrig langsiktig gjeld	3 578 300	3 578 300
Sum annen langsiktig gjeld	6 994 402	7 183 102
Sum langsiktig gjeld	6 994 402	7 183 102
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	33 530	
Leverandørgjeld	4 960	938
Annen kortsiktig gjeld		21 731
Sum kortsiktig gjeld	38 490	22 669
Sum gjeld	7 032 892	7 205 771
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	11 644 662	11 769 578



Organisasjonsnr: 975 855 643
BORETTSLAGET ARUPS GATE 11

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4557

Borettslaget Arups Gate 11



Velkommen til årsmøte i Borettslaget Arups Gate 11

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 27. mai kl. 09:00 og lukker 30. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4557>

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 avgj din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Fastsettele av styrehonorar neste periode
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Arups Gate 11



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Marius Meli er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Kristin Sanni er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

3 av 21



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 4557 Årsrapport-.docx.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 22 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 22 000.

Sak 6

Fastsettele av styrehonorar neste periode

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har ikke lyktes å få inn kandidat som styreleder for neste periode. Styreleder Marius Meli stiller til valg for en periode til, med betingelse om noe høyere honorar.

Forslaget er da kr 45 000 som fordeles på styret i perioden 2024-2025.

Forslag til vedtak

Styrehonorar 2024-2025 settes til kr 45 000,- og utbetales etter årsmøtet 2025.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Marius Meli



Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Eirik Mo

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bernardo Figueiredo
- Siri Dumbo



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marius Meli	Arups Gate 11
Styremedlem	Thomas Askevold Borg	Arups Gate 11
Styremedlem	Kristin Sanni	Arups Gate 11
Varamedlem	Beate Eikaas	Arups Gate 11
Varamedlem	Eirik Bjerkestrand Mo	Arups Gate 11

Valgkomiteen

Tone Helen Mebust Arups Gate 11

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post arupsgate11@styrommet.no.

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Borettslaget Arups Gate 11

Borettslaget består av 18 andelsleiligheter.

Borettslaget Arups Gate 11 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975855643, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

233 25

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 Arups Gate 11 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Det har vært avholdt 5 styremøter i perioden. Blant annet har aktiviteten omfattet

- Gjennomgang av HMS og brannvern
- Økning i husleie tilsvarende økte utgifter
- Kontraktsinngåelse med ny tjenesteleverandør Telenor om levering av fibernett fra 1.1.2025 med kostnadsfri installering. (Vilkår ble sendt ut på høring uten innsigelser.)
- Bytte av tjenesteleverandør for renhold
- Installering av nye inngangsdører
- Reparasjon av dør ifm. innbruddsforsøk
- Utredning av funksjonsfeil på ventilasjonsanlegg (pågående)
- Overgang til systemlås og utskifting av defekte låser

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene var kr 29 387 høyere enn budsjett og skyldes i hovedsak økning i innkreving Kabel-Tv fra 01.04.2023.

Driftskostnadene er kr 227 315 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak nye ytterdører og låssystem.

Finanskostnader er kr 42 319 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteøkninger i 2023.

Resultat

Årets resultat på **kr 47 962** vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler **kr 362 172** (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 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet ordinær drift og vedlikehold i 2024.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Arups Gate 11.

Lån

Borettslaget Arups Gate 11 har lån i OBOS banken.

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 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET ARUPS GATE 11

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET ARUPS GATE 11.

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.

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 avvirket.



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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JM6BM-HYEAL-QU7VN-VL77X-1244A-56GHL



BORETTSLAGET ARUPS GATE 11 ORG.NR. 975 855 643, KUNDENR. 4557

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	466 910	361 429	466 910	326 172
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	47 962	709 304	283 550	439 323
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-188 700	-230 991	-234 000	-191 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 14	0	-372 832	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-140 738	105 481	49 550	248 323
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	326 172	466 909	516 460	574 495

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	364 662	489 578
Kortsiktig gjeld	-38 490	-22 669
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	326 172	466 909



BORETTSLAGET ARUPS GATE 11
ORG.NR. 975 855 643, KUNDENR. 4557

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		373 019	353 621	361 404	378 156
Innkrevde felleskostnader	2	631 368	563 584	613 596	680 844
Andre inntekter		0	8 750	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 004 387	925 955	975 000	1 059 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-3 102	-2 820	-3 000	-3 100
Styrehonorar	4	-22 000	-20 000	-22 000	-22 000
Revisjonshonorar	5	-6 326	-8 213	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-49 688	-47 770	-49 000	-51 180
Konsulenthonorar	6	-1 231	-6 410	-6 000	0
Drift og vedlikehold	7	-275 677	-11 112	-70 000	-74 000
Forsikringer		-82 172	-75 068	-80 000	-90 400
Kommunale avgifter	8	-146 805	-124 560	-142 250	-167 342
Energi/fyring		-7 229	-4 649	-4 700	-7 000
TV-anlegg/bredbånd		-103 401	-93 960	-96 000	-109 880
Andre driftskostnader	9	-79 134	-73 724	-68 500	-86 775
SUM DRIFTSKOSTNADER		-776 765	-468 286	-549 450	-619 677
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		227 622	457 669	425 550	439 323
Innbetalt andel fellesgjeld		0	372 832	0	0
DRIFTSRESULTAT		227 622	830 501	425 550	439 323
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	4 659	1 433	0	0
Finanskostnader	11	-184 319	-122 630	-142 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-179 660	-121 197	-142 000	0
ÅRSRESULTAT		47 962	709 304	283 550	439 323
Overføringer:					
Til annen egenkapital		47 962	709 304		



BORETTSLAGET ARUPS GATE 11
ORG.NR. 975 855 643, KUNDENR. 4557
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	9 240 000	9 240 000
Tomt		2 040 000	2 040 000
SUM ANLEGGSMIDLER		11 280 000	11 280 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		108 089	105 661
Andre kortsiktige fordringer	13	2 064	668
Driftskonto OBOS-banken		145 057	276 679
Sparekonto OBOS-banken		109 451	106 570
SUM OMLØPSMIDLER		364 662	489 578
SUM EIENDELER		11 644 662	11 769 578
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 18 * 100		1 800	1 800
Annen egenkapital	14	4 609 970	4 562 008
SUM EGENKAPITAL		4 611 770	4 563 808
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 416 102	3 604 802
Borettsinnskudd	16	3 578 300	3 578 300
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 994 402	7 183 102
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	21 731
Leverandørgjeld		4 960	938
Påløpte renter		18 016	0
Påløpte avdrag		15 515	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		38 490	22 669
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 644 662	11 769 578
Pantstillelse	17	13 528 300	13 528 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.04.2024

Styret i Borettslaget Arups Gate 11

Marius Meli/s/

Thomas Askevold Borg/s/

Kristin Sanni/s/

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

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

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.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	493 164
Kabel-TV	109 344
Trappevasktillegg	24 888
Eiendomsskatt	3 972
Kapitalkostnader på IN-lån	364 915
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	8 104
Overført til kapitalkostnader	-373 019
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	631 368

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 102
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 102

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 2022/2023, og er på kr 22 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 326.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 231
SUM KONSULENTHONORAR	-1 231

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-206 433
Drift/vedlikehold elektro	-3 500
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-19 044
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 553
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-32 213
Kostnader dugnader	-2 934
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-275 677

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-3 973
Vann- og avløpsavgift	-78 261
Feieavgift	-2 295
Renovasjonsavgift	-62 276
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-146 805

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-822
Vaktmestertjenester	-41 401
Renhold ved firmaer	-23 874
Andre fremmede tjenester	-7 909
Andre kontorkostnader	-352
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 232
Velferdskostnader	-554
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-79 134

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 778
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 881
SUM FINANSINNTEKTER	4 659

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken AS/Eika Boligkreditt	-184 319
SUM FINANSKOSTNADER	-184 319

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi.	8 460 000
Rehabilitering	780 000
SUM BYGNINGER	9 240 000

Gnr.233/bnr.25

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

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, IN	2 064
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 064

**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	2 334 718
Egenkapital fra IN tidligere	3 852 862
Egenkapital fra IN 2023	0
Reduksjon EK fra IN	-1 577 610
SUM ANNEN EGENKAPITAL	4 609 970

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS (tidligere Eika Boligkreditt)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2014	-9 637 614
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 179 950
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	188 701
Nedbetalt tidligere, IN	3 852 862
Nedbetalt i år, IN	0
	-3 416 102
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 416 102

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-3 578 300
SUM BORETTSINNSKUDD	-3 578 300

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	3 578 300
Pantelån	3 416 102
Påløpte avdrag	15 515
Beregnete IN-forpliktelseser	2 275 252
TOTALT	9 285 169

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	9 240 000
Tomt	2 040 000
TOTALT	11 280 000



Annent informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer 1515424. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30. april og 30. oktober på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikrings-selskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Større vedlikehold og rehabilitering

2013 - 2013	Soppsanering
2007 - 2007	Balkongbygging



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 27.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 30.05.24

Selskapsnummer: 4557 Selskapsnavn: Borettslaget Arups Gate 11

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Marius Meli er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Kristin Sanni er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 22 000.

- For
 Mot

Sak 6 Fastsettele av styrehonorar neste periode

Styrehonorar 2024-2025 settes til kr 45 000,- og utbetales etter årsmøtet 2025.

- For
 Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Marius Meli

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Eirik Mo

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Bernardo Figueiredo
 Siri Dumbo



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.