



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 963 221 339  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET CORT ADELERSGATE 35  
Forretningsadresse: c/o John Terje Larsen  
Cort Adellers gate 35A  
0251 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: Nina Aas  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2023

### 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, 03.09.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		564 144	593 867
<b>Sum inntekter</b>		<b>564 144</b>	<b>593 867</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		34 230	
Annen driftskostnad		467 711	469 337
<b>Sum kostnader</b>		<b>501 941</b>	<b>469 337</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>62 203</b>	<b>124 530</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 986	13 780
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 986</b>	<b>13 780</b>
Annen finanskostnad		13 506	9 871
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>13 506</b>	<b>9 871</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-520</b>	<b>3 908</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>61 683</b>	<b>128 439</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>61 683</b>	<b>128 439</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>61 683</b>	<b>128 439</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>61 683</b>	<b>128 439</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		61 683	128 439
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>61 683</b>	<b>128 439</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		1 292 436	1 292 436
Sum varige driftsmidler		1 292 436	1 292 436
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 292 436	1 292 436
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		62 105	60 930
Sum fordringer		62 105	60 930
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		276 828	240 224
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		276 828	240 224
Sum omløpsmidler		338 933	301 153
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 631 368</b>	<b>1 593 589</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		128 000	128 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>128 000</b>	<b>128 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 090 123	1 028 439
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 090 123</b>	<b>1 028 439</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 218 123</b>	<b>1 156 439</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		365 069	419 760
Øvrig langsiktig gjeld		3 500	3 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>368 569</b>	<b>423 260</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>368 569</b>	<b>423 260</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		90	52
Leverandørgjeld		1 948	2 176
Annen kortsiktig gjeld		42 639	11 661
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>44 677</b>	<b>13 890</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>413 246</b>	<b>437 150</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 631 368</b>	<b>1 593 589</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 597389

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 963 221 339  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET CORT ADELERSGATE 35  
Forretningsadresse: c/o John Terje Larsen  
Cort Adellers gate 35A  
0251 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: Nina Aas  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2023

**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, 22.07.2023



Organisasjonsnr: 963 221 339  
BORETTSLAGET CORT ADELERSGATE 35

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		564 144	593 867
<b>Sum inntekter</b>		<b>564 144</b>	<b>593 867</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		34 230	
Annen driftskostnad		467 711	469 337
<b>Sum kostnader</b>		<b>501 941</b>	<b>469 337</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>62 203</b>	<b>124 530</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 986	13 780
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 986</b>	<b>13 780</b>
Annen finanskostnad		13 506	9 871
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>13 506</b>	<b>9 871</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-520</b>	<b>3 908</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>61 683</b>	<b>128 439</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>61 683</b>	<b>128 439</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>61 683</b>	<b>128 439</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>61 683</b>	<b>128 439</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		61 683	128 439
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>61 683</b>	<b>128 439</b>



Organisasjonsnr: 963 221 339  
BORETTSLAGET CORT ADELERSGATE 35

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<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		1 292 436	1 292 436
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 292 436	1 292 436
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		62 105	60 930
Sum fordringer		62 105	60 930
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		276 828	240 224
Sum omløpsmidler		276 828	240 224
Sum omløpsmidler		338 933	301 153
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 631 368</b>	<b>1 593 589</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		128 000	128 000
Sum innskutt egenkapital		128 000	128 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 090 123	1 028 439



Sum opptjent egenkapital	1 090 123	1 028 439
Sum egenkapital	1 218 123	1 156 439
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	365 069	419 760
Øvrig langsiktig gjeld	3 500	3 500
Sum annen langsiktig gjeld	368 569	423 260
Sum langsiktig gjeld	368 569	423 260
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	90	52
Leverandørgjeld	1 948	2 176
Annen kortsiktig gjeld	42 639	11 661
Sum kortsiktig gjeld	44 677	13 890
Sum gjeld	413 246	437 150
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 631 368</b>	<b>1 593 589</b>



Organisasjonsnr: 963 221 339  
BORETTSLAGET CORT ADELERSGATE 35

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**



# Innkalling til årsmøte 2023

**Borettslaget Cort Adellers gate 35**



## Innkalling til årsmøte 2023

**Fysisk årsmøte** avholdes **onsdag den 28. juni kl. 1600.**

**Velkommen til ordinær generalforsamling onsdag 28. juni 2023 kl. 16.00.** Møtet holdes i møterommet «*Backer*» i lokalene til «*House of Oslo*» i nabobygget VIA. Inngangen er i midten av VIA.

Innkallingen inneholder årsregnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom innkallingen, og viser din interesse ved å møte opp på generalforsamling. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved møtestart.**

Ring 48 21 69 01 hvis du ikke finner frem.

Spørsmål eller innspill? Send e-post til [borettslagetCA35@outlook.com](mailto:borettslagetCA35@outlook.com)

### Agenda og saker til behandling på årsmøtet

- Generell informasjon drift og status siste år
- Årsregnskapet for 2022
- Valg av styremedlemmer (valgt for 2 år i 2021).
- Informasjon om status i rehabiliterings/loftprosjektet, inkludert forslag til to nødvendige justeringer av styrets fullmakt
- Ordinær økning av fellesutgifter
- Fastsettelse av honorar

Vel møtt

Styret



**Registreringsblankett ordinær generalforsamling  
Borettslaget Cort Adellers gate 35**

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved møtestart:

Eierens navn:

Eierens adresse:

Andelsnummer:

På generalforsamling har andelseierne stemmerett med en stemme for hver andel de eier. Andelseierne har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, vennligst fyll ut fullmakt:

**FULLMAKT**

Andelseieren beskrevet ovenfor gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på ordinær generalforsamling i Borettslaget Cort Adellers gate 35.

---

**Andelseierens signatur**

---

**Dato**





## Saksliste

### Sak 1 – Godkjenning av møteinnkallingen, valg av møteleder, godkjenning av stemmeberettigede, valg av protokollfører og vitne til å signere protokollen.

Det er sendt ut digital og fysisk innkalling med saksliste og dokumentasjon. Det blir foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

Sakens flertallskrav – Alminnelig (50%)

Vedtak til avstemning / Styrets forslag:

*Møteinnkallingen godkjennes. Stemmeberettigede godkjennes. Styrets leder fører protokoll som også signeres av Kine Knudsen.*

### Sak 2 – Årsregnskap

Årsregnskapet for 2022 viser samlede driftsinntekter på kr 564 144 og driftskostnader på kr 501 941, til sammen et positivt resultat på kr 62 203. Utgiftene er begrenset til et absolutt minimum, og det er bygd opp mindre beløp i egenkapital til å håndtere uforutsette ting og kommende vedlikehold. Som varslet ved tidligere årsmøter må det påregnes at fellesutgiftene vil øke og/eller at det blir behov for innskudd de nærmeste årene, se også nærmere nedenfor. Økningen i driftskostnadene skyldes i all hovedsak økning i kommunale utgifter, mindre prisjusteringer og periodisering av honorar – ellers er inntekts og kostnadsbildet likt som for 2022.

Vedlegg: Årsregnskap for 2022, samt utsnitt nedenfor.

Sakens flertallskrav – Alminnelig (50%)

Vedtak til avstemning / Styrets forslag:

*Årsregnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital.*

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	564 144	566 244	0	0
Andre inntekter		0	27 623	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>564 144</b>	<b>593 867</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-4 230	0	0	0
Styrehonorar	4	-30 000	0	0	0
Revisjonshonorar	5	-8 729	-8 716	0	0
Regnskapsførerhonorar		-31 170	-30 203	0	0
Konsulenthonorar	6	-20 660	-9 813	0	0
Drift og vedlikehold	7	-29 970	-21 417	0	0
Forsikringer		-110 186	-109 569	0	0
Kommunale avgifter	8	-119 379	-140 098	0	0
Energi/fyring		-21 363	-17 644	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-75 201	-82 966	0	0
Andre driftskostnader	9	-51 052	-48 912	0	0
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-501 941</b>	<b>-469 337</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>62 203</b>	<b>124 530</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	12 986	13 780	0	0
Finanskostnader	11	-13 506	-9 871	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-520</b>	<b>3 909</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>61 683</b>	<b>128 439</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		61 683	128 439		



## Sak 3 – Nødvendig vedlikehold av fasade og tak - loftprosjektet

Styret informerer ytterligere om fremdrift og status muntlig under møtet.

Prosjektet har møtt noen mindre utfordringer det siste året, mht. fremdrift og endrede forutsetninger for salg- og rehabiliteringsprosjektet. Prosjektet har derfor tatt noe mer tid enn vi har ønsket. Styret har prioritert å få til en best mulig avtale – heller enn å presse på fremdriften. Med de justeringene som vi gjør nå, er vi imidlertid veldig positive for at vi skal komme i mål den neste perioden.

Årsakene til dette er i hovedsak:

- Det har skjedd veldig mye i markedet, som har gjort det utfordrende å bli enige med de vi har forhandlet med. Eiendomsprisene har gått ned, og kostnadene opp.
- Det blir nødvendig å gjøre endringer med bodene i mellomoppgangene for å få til en avtale om loftet. Vi har prøvd å få til løsninger uten dette, uten å lykkes.
- Vi klarer ikke å finansiere hele prosjektet med salg av loft, det blir nødvendig å finansiere en del med lån/innskudd – utbyggere ønsker ikke å bli med på prosjektet hvis vi ikke samtidig løfter standarden.

Styrets forslag er derfor å utvide fullmakten som ble gitt ved årsmøtet i 2021 – og supplere styrets mandat med følgende endringer.

Gjeldende mandat: Styret gis fullmakt til å gjennomføre salg av råloft og til å inngå kjøpekontrakt med kjøper/utbygger, og samtidig gjennomføring av rehabilitering/vedlikehold – i samsvar med nærmere beskrivelse som ligger ved innkalling til årsmøtet i 2021 (ligger i Vibbo for de som vil se tilbake).

Supplerende punkter:

**3A** Det inkluderes i mandatet at de felles WC/bodrommene i oppgangen mellom 3. og 4. etasje kan selges.

Vedlegg: Kort beskrivelse av problemstillingen.

**3B** Styret gis mandat til å sørge for nødvendig lånefinansiering av økte kostnader i prosjektet, slik at de månedlige felleskostnadene per enhet kan økes med inntil 35 %. Det tilsvarer ca. kr 1 000 basert på en fellesutgift på kr 3 000, og gir en fleksibilitet til å finansiere ca kr 1 500 000 (nøkternt anslag, med 20 års nedbetalingstid, og over 5 % rente).

Sakenes flertallskrav – To tredjedels flertall (67 %)

Vedtak til avstemning / Styrets forslag:

*Styrets fullmakt utvides som foreslått i pkt. 3A og 3B.*

## Sak 4 – Ordinær prisjustering av felleskostnader

De ordinære fellesutgiftene forslås oppjustert med 10 %. Det ble ikke gjennomført regulering i 2022. Siden juni 2021 har konsumprisindeksen økt med 12,4 %. Vi trenger en justering for å sikre tilstrekkelig likviditet til løpende utgifter, og en liten buffer for uforutsette forhold – vi vet bl.a. at vi må gjøre noe mindre løpende vedlikehold i år siden rehabiliteringsprosjektet har tatt litt ekstra tid, samt at vi må sette av penger til en ekstern kvalitetssikring av avtaler i rehabiliteringsprosjektet før de forhåpentligvis inngås.

Sakens flertallskrav - Alminnelig (50%)

Vedtak til avstemning / Styrets forslag:

*Fellesutgiftene økes med 10 %.*



## **Sak 5 – Valg av tillitsvalgte**

Følgende styreroller skal velges:

Styremedlem 1 – Kine Knudsen stiller til gjenvalg.

Styremedlem 2 – Torstein Rotevatn stiller til gjenvalg.

Sakens flertallskrav - Alminnelig (50%)

## **Sak 6 – Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 20 000 i tråd med etablert praksis fra 2021, med en prisjustering.

Gjennomsnittlig godtgjørelse for boligselskaper med 6-30 boliger, er ifølge OBOS kr. 1 963 per bolig, som tilsvarer kr 31 408 for 16 enheter. Det må påberegnes økte styrehonorar og/eller økte kostnader til eksterne konsulenter ifb. forestående rehabilitering. [Hva får styrene betalt? | OBOS](https://www.obos.no/boligforvaltning/tips-og-rad/hva-far-styrene-betalt/)  
(<https://www.obos.no/boligforvaltning/tips-og-rad/hva-far-styrene-betalt/>)

Sakens flertallskrav - Alminnelig (50%)

Vedtak til avstemning / styrets forslag:

*Styrets godtgjørelse for styreåret 2022-2023 settes til 20 000.*

## **Sak 7 – Innkomne forslag / Eventuelt**

Eventuelt.

## Vedlegg – salg av bodarealer mellom 3. og 4. etasje

### 1 Kort om problemstillingen

Styret er nærme en endelig avtale om salg og utvikling av loftet vårt, samt en rekke rehabiliteringsarbeider – i tråd med mandatet årsmøtet har gitt styret. Vi er nesten i mål. Det gjenstår noen viktige avklaringer, men styret er positive til fortsettelsen.

I forbindelse med de siste avklaringene har det dukket opp en ny problemstilling som må tas stilling til, og det gjelder de to «vaskebodene» i mellom 3. og 4. etg. i hver oppgang.

Disse bodene «stikker litt opp» på loftet, ca. 60 cm. Det er avgjørende for utbyggeren å kunne bruke hele gulvflaten på loftet, inkludert også dette arealet som er viktig mht. utforming av rømningsveier osv. Hvis vi ikke selger dette arealet får vi ikke til en avtale, eventuelt med en sterkt redusert verdi pga. redusert utviklingsmulighet.

### 2 Faktisk bruk av bodene og historikk

Det er i dag noe varierende bruk, tilstand og funksjonalitet på vaskebodene i borettslaget vårt. Noen brukes som oppbevaringsareal, noen er i praksis ikke i bruk, noen er vaskerom, osv. I tillegg er det varierende bruk blant andelseierne – i noen etasjer benyttes de kun av én andelseier, og noen benyttes i sambruk.

Styret har undersøkt og ikke funnet noen nærmere skriftlige dokumenter som sier noe om avtalt bruk av vaskebodene i borettslaget (ut over diverse prospekter utferdiget av eiendomsmeglere – men variasjonen i disse tilsier at opplysningene nok i hovedsak har kommet fra andelseierne selv og er basert på hvordan bruken er praktisert).

Det som fremstår som den gjennomgående oppfatningen om rettighetene til vaskebodene er at de er fellesareal og at bruken historisk er delt mellom to og to leiligheter – det samsvarer også med at det er 8 boder på 16 andeler. Noen har også enten ved avtale direkte med en annen andelseier, eller i praksis over lang tid, disponert bodene alene.

Bodene er iht. byggetegninger fellesareal og ikke en del av den enkelte andel.

### 3 Sakens rettslige side mht. bruk av bodene som fellesareal

Styret har gjennomgått tilgjengelige historiske dokumenter i borettslaget, herunder tegninger, stiftelsesdokumenter, vedtekter, mv. Det er ingen klar rettslig dokumentasjon som tydeliggjør for styret hvilke reguleringer som gjelder for vaskebodene.

Borettslagslovens utgangspunkt er at hver andel har enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesareal «til det dei er tenkte eller vanleg brukte til, og til anna som er i samsvar med tida og tilhøva» jfr. Borettslagsloven § 5-1.

Borettslagsloven regulerer ikke direkte om og hvordan en andelseier eventuelt kan få eksklusiv bruksrett til fellesareal. Det følger av rettspraksis at eksklusiv rett kan fastsettes i for eksempel tegninger eller avtale stiftelse av borettslaget. En eksklusiv rett til bruk av fellesareal må godkjennes av generalforsamlingen med 2/3 flertall, jf. borettslagsloven § 8-9 nr. 5. Bevisbyrden for at en andel har eksklusiv bruksrett til fellesareal, tilligger den andelen som påberoper seg slik rett.

Styret er ikke kjent med at det foreligger noen eksklusiv varig rett til bruk.

### 4 Salg av fellesareal

Styret har vurdert alternativene. Styrets vurdering er at borettslaget bør realisere den latente verdien på loftet, for å kunne komme ajour med vedlikeholdsetterlep, og som følge av at egen-finansiering vil medføre behov for betydelig økning i fellesutgifter eller direkte innskudd fra beboerne. Dette vil også gi økonomisk spillerom til å utføre ytterligere vedlikeholdstiltak, mens egen-finansiering kun vil sette oss i posisjon til å gjennomføre det som er ytterst nødvendig. Det har vist seg nødvendig å samtidig gjøre noe med bodene i oppgangen, og det er satt som direkte krav fra utbyggere vi har hatt dialog med at også bodene i oppgangen inkluderer.



Styret foreslår dermed å fortsette arbeidet mot salg av loft og rehabilitering, inkludert å selge nødvendig areal/del av bodene i oppgangen mellom 3 og 4 etasje.

## **5 Konsekvenser som vi må finne ut av videre**

Vi må vurdere videre hvordan det de resterende vaskebodene i oppgangene skal fordeles blant andelseierne – med disse nye forutsetningene.

Her ønsker vi i første omgang innspill fra alle andelseierne. Det kan dere sende forslag til [borettslagetCA35@outlook.com](mailto:borettslagetCA35@outlook.com) – **med frist 1. august**.

Ting å tenke på:

- Fordeling. Det er naturlig å vurdere fordeling på nytt, siden antall boder blir ujevnt. De kan for eksempel gjøres ved at vaskebodene gjøres om til utleie-boder etter samme løsning som parkeringsplasser.
- Oppussing. Vaskebodene er i varierende tilstand, og mange i dårlig forfatning. De kan inkluderes i oppussingsprosjektet og settes i stand. Da kan vi sette de i stand som boder, vaskerom eller andre løsninger.
- Bodene i 3/4 etasje – her må vi komme tilbake til hva som er praktisk og faktisk mulig. Antagelig blir disse helt borte, kanskje kan arealet selges. De vil uansett i praksis bli mindre brukelig til dagens formål (sannsynligvis helt ubrukelig).

Styret



## 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>287 264</b>	<b>214 006</b>	<b>287 264</b>	<b>294 256</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		61 683	128 439	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-54 691	-55 181	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>6 992</b>	<b>73 258</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>294 256</b>	<b>287 263</b>	<b>287 264</b>	<b>294 256</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		338 933	301 153		
Kortsiktig gjeld		-44 677	-13 890		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>294 256</b>	<b>287 263</b>		



**BORETTSLAGET CORT ADELERSGATE 35  
ORG.NR. 963 221 339, KUNDENR. 3897**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	564 144	566 244	0	0
Andre inntekter		0	27 623	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>564 144</b>	<b>593 867</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-4 230	0	0	0
Styreonorar	4	-30 000	0	0	0
Revisjonshonorar	5	-8 729	-8 716	0	0
Regnskapsførerhonorar		-31 170	-30 203	0	0
Konsulenthonorar	6	-20 660	-9 813	0	0
Drift og vedlikehold	7	-29 970	-21 417	0	0
Forsikringer		-110 186	-109 569	0	0
Kommunale avgifter	8	-119 379	-140 098	0	0
Energi/fyring		-21 363	-17 644	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-75 201	-82 966	0	0
Andre driftskostnader	9	-51 052	-48 912	0	0
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-501 941</b>	<b>-469 337</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>62 203</b>	<b>124 530</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	12 986	13 780	0	0
Finanskostnader	11	-13 506	-9 871	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-520</b>	<b>3 909</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>61 683</b>	<b>128 439</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		61 683	128 439		



**BORETTSLAGET CORT ADELERSGATE 35  
ORG.NR. 963 221 339, KUNDENR. 3897**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	1 230 799	1 230 799
Tomt		61 637	61 637
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 292 436</b>	<b>1 292 436</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		62 105	60 930
Driftskonto OBOS-banken		268 154	231 621
Sparekonto OBOS-banken		8 675	8 603
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>338 933</b>	<b>301 153</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 631 368</b>	<b>1 593 589</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 16 * 100		1 600	1 600
Opptjent egenkapital		1 090 123	1 028 439
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 091 723</b>	<b>1 030 039</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	365 069	419 760
Andelsobligasjon		126 400	126 400
Annen langsiktig gjeld	14	3 500	3 500
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>494 969</b>	<b>549 660</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 409	11 661
Leverandørgjeld		1 948	2 177
Påløpte renter		90	52
Annen kortsiktig gjeld	15	34 230	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>44 677</b>	<b>13 890</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 631 368</b>	<b>1 593 589</b>
Pantstillelse	16	826 400	826 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, \_\_. \_\_. 2023

Styret i Borettslaget Cort Adellersgate 35

John Terje Larsen

Kine S. Espedal Knudsen

Torstein Rotevatn

Stian Tansø

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	531 744
Parkering	36 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>567 744</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-3 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>564 144</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 230
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 230</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 30 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 729.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-660
Andre konsulenthonorarer	-20 000
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-20 660</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-7 500
Drift/vedlikehold VVS	-7 444
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-15 026
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-29 970</b>

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

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

Eiendomsskatt	-7 160
Vann- og avløpsavgift	-45 850
Feieavgift	-3 420
Renovasjonsavgift	-62 949
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-119 379</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 307
Renhold ved firmaer	-28 425
Andre fremmede tjenester	-224
Telefon, annet	-1 579
Kontingenter	-1 890
Bank- og kortgebyr	-2 627
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-51 052</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	456
Renter av sparekonto i OBOS-banken	72
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 458
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>12 986</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-12 969
Andre rentekostnader	-537
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-13 506</b>

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

Kostpris/bokført verdi 1979	452 009
Påkostning balkonger 1996	778 790
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>1 230 799</b>

Tomten ble kjøpt i 1979.

Gnr.95/bnr.76

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**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,50 %. Løpetiden er 12 år.

Opprinnelig 2016	-677 921
Nedbetalt tidligere	258 161
Nedbetalt i år	54 691
	-365 069

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-365 069**

**NOTE: 14****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum	-3 500
-----------	--------

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD** **-3 500**

**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt styrehonorar	-34 230
---------------------	---------

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** **-34 230**

**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	365 069
Andelsobligasjonen	126 400
<b>TOTALT</b>	<b>491 469</b>

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

Bygninger	1 230 799
Tomt	61 637
<b>TOTALT</b>	<b>1 292 436</b>



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

## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i Borettslaget Cort Adalersgate 35

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Cort Adalersgate 35.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>



BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 5XLJ7-QAGWK-NSWPH-DTANM-TEESL-OAKOK



# 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."

## Sven Mozart Aarvold

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-06-30 12:11:03 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 5XLJ7-QAGWK-NSWPH-DTANM-TEESL-0AKOK

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>