



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 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: Kristine Fjeldberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2024

### 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, 22.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		578 640	532 068
<b>Sum inntekter</b>		<b>578 640</b>	<b>532 068</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		11 410	11 410
Annen driftskostnad		1 818 654	847 955
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 830 064</b>	<b>859 365</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 251 424</b>	<b>-327 297</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		18 976	14 277
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 976</b>	<b>14 277</b>
Annen finanskostnad		66 717	40 877
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>66 717</b>	<b>40 877</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-47 741</b>	<b>-26 600</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 299 165</b>	<b>-353 897</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 299 165</b>	<b>-353 897</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 299 165</b>	<b>-353 897</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 299 165	-353 897
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 299 165</b>	<b>-353 897</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 955 563	2 955 563
Sum varige driftsmidler		2 955 563	2 955 563
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 955 563	2 955 563
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		149 489	1 646
Sum fordringer		149 489	1 646
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		429 662	1 729 654
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		429 662	1 729 654
Sum omløpsmidler		579 151	1 731 300
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 534 714</b>	<b>4 686 863</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 000	1 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		945 370	2 244 534
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>945 370</b>	<b>2 244 534</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>946 370</b>	<b>2 245 534</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 222 186	1 257 214
Øvrig langsiktig gjeld		1 171 550	1 171 550
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 393 736</b>	<b>2 428 764</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 393 736</b>	<b>2 428 764</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 392	
Leverandørgjeld		185 216	12 564
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>194 608</b>	<b>12 564</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 588 344</b>	<b>2 441 328</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 534 714</b>	<b>4 686 863</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 516486

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Kristine Fjeldberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2024

#### 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, 24.06.2024



Organisasjonsnr: 943 794 243  
BORETTSLAGET ISLANDSGATEN 7

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		578 640	532 068
<b>Sum inntekter</b>		<b>578 640</b>	<b>532 068</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		11 410	11 410
Annen driftskostnad		1 818 654	847 955
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 830 064</b>	<b>859 365</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 251 424</b>	<b>-327 297</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		18 976	14 277
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 976</b>	<b>14 277</b>
Annen finanskostnad		66 717	40 877
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>66 717</b>	<b>40 877</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-47 741</b>	<b>-26 600</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 299 165</b>	<b>-353 897</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 299 165</b>	<b>-353 897</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 299 165</b>	<b>-353 897</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 299 165	-353 897
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 299 165</b>	<b>-353 897</b>



Organisasjonsnr: 943 794 243  
BORETTSLAGET ISLANDSGATEN 7

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		2 955 563	2 955 563
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 955 563	2 955 563
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		149 489	1 646
Sum fordringer		149 489	1 646
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		429 662	1 729 654
Sum omløpsmidler		579 151	1 731 300
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 534 714</b>	<b>4 686 863</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 000	1 000
Sum innskutt egenkapital		1 000	1 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		945 370	2 244 534



Sum opptjent egenkapital	945 370	2 244 534
Sum egenkapital	946 370	2 245 534
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 222 186	1 257 214
Øvrig langsiktig gjeld	1 171 550	1 171 550
Sum annen langsiktig gjeld	2 393 736	2 428 764
Sum langsiktig gjeld	2 393 736	2 428 764
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	9 392	
Leverandørgjeld	185 216	12 564
Sum kortsiktig gjeld	194 608	12 564
Sum gjeld	2 588 344	2 441 328
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>3 534 714</b>	<b>4 686 863</b>



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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5034

Borettslaget Islandsgaten 7



## Velkommen til årsmøte i Borettslaget Islandsgaten 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.

### Dato for årsmøtet:

3. juni 2024 kl. 18:00, I oppgang A, 3 etg. hos Are og Anne .

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Ønsker innspill: eventuelt prøveprosjekt med nabolagscafe i første etasje
8. Varmtvann, evt kostnadsbesparende tiltak
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Islandsgaten 7



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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Styreleder Sofie Klarström er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble ..... foreslått. Som protokollvitner ble Ane Marte Stemland og Gergö Koloszar foreslått.



Sak 4

### **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 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets negative resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat dekkes av egenkapital.

#### **Vedlegg**

- 1. 5034 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

### **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 7

## Ønsker innspill: eventuelt prøveprosjekt med nabolagscafe i første etasje

Forslag fremmet av:

Henrik Hassel

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I forbindelse med inspirerende renoveringsarbeider i andel 10 har jeg begynt å vurdere ulike ideer om alternative bruksmuligheter for lokalet inkludert muligheten for å åpne det fremre rommet ut mot gaten som en nabolagscafé og sosialt rom.

Slik jeg tolker borettslagets vedtekter så åpner disse for en slik mulighet, men krever styrets godkjenning hvis man ønsker å drive serveringsvirksomhet. I forbindelse med et eventuelt prøveprosjekt vil det, hvis styret godkjenner det, kun være tilgjengelig drikkevarer uten alkohol og enkel snacks/cafe-bespising for å minimere regulatoriske krav og tilhørende behov for investeringer. Fordi jeg er litt nervøs for et takras av offentlige regler/krav/rapporteringsplikter som potensielt følger med noe slikt så vil det ikke bli drevet på kommersiell basis. Dvs alt blir på frivillig basis/ingen ansatte/stor grad av selvbetjening, ikke altfor faste åpningstider, alt blir gratis/donasjonsbasert med vipps, dvs ingen priser (jeg legger x tusen i "kassa" og holder åpent til det evt er tomt).

Hvis naboene er positive så ønsker jeg å gjennomføre et prøveprosjekt hvor en nabolagscafe kombineres med å være arbeids- og samlingssted for internasjonale IT-talenter som jobber på prosjekt for norske oppstartsselskaper. Da kan jeg kombinere dette med eget arbeid som forretningsutvikler i mitt eget selskap som jeg nå har omdøpt til "Vålerenga Kremmerverksted".

### Styrets innstilling

Styret er positiv og støtter gjennomføring av et prøveprosjekt med nabolagscafe i første etasje hvor det serveres drikkevarer uten alkohol og enkel snacks/cafe-bespising.

### Forslag til vedtak

Det er i første omgang kun ønskelig med innspill og tilbakemeldinger for å høre hva styret og beboere tenker om en slik mulighet og hvilke bekymringer man eventuelt måtte ha. Man kan eventuelt vedta at "Andel 10 tillates å gjennomføre et prøveprosjekt med nabolagscafe i første etasje hvor det serveres drikkevarer uten alkohol og enkel snacks/cafe-bespising."

Sak 8

## Varmtvann, evt kostnadsbesparende tiltak

Forslag fremmet av:

Henrik Hassel

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



I forbindelse med renovering av andel 10 i første etasje har jeg latt meg inspirere av de flotte gamle materialer som jeg har funnet i veggene kombinert med historiske dokumenter fra Plan- og Bygningsetaten sine arkiver. Jeg ønsker å bevare/fremheve de klassiske detaljene i lokalet og vurderer også å få installert en større moderne svensk kakkelovn med design i matchende stil. På vinteren vil dette gi svært god varme i et lokale med 3,3 meter under taket. Med en slik ovn er det sannsynligvis også mulighet for å produsere mye mer varmtvann enn andel 10 alene har bruk for. Jeg stiller meg derfor spørsmål ved om dette kunne bidratt til å redusere varmtvannskostnadene for borettslaget. Dette ville eventuelt krevd en form for akkumulatortank og medført en tilkoblingskostnad som gjør at det potensielt ikke er økonomisk. Jeg foreslår likevel at jeg undersøker nærmere for å få en bedre forståelse av alle kostnader/besparelser, fordeler/ulempes, praktiske løsninger og relevante støtteordninger hos Enova.

#### Styrets innstilling

Styret er positiv til at Henrik undersøker kostnader/besparelser, fordeler/ulempes, praktiske løsninger og relevante støtteordninger hos Enova ved installasjon av kakkelovn i andel 10 med eventuell tilkobling mot felles varmtvann. Henrik lager notat på dette og deler med styret/beboere for vurdering.

#### Forslag til vedtak

Henrik undersøker kostnader/besparelser, fordeler/ulempes, praktiske løsninger og relevante støtteordninger hos Enova ved installasjon av kakkelovn i andel 10 med eventuell tilkobling mot felles varmtvann. Henrik lager notat på dette og deler med styret/beboere for vurdering.

#### Sak 9

### Valg av tillitsvalgte

#### Innstilling

Gry er ferdig med sin periode som styremedlem. Henrik er forespurt om han kan tenke seg å sitte i styret som styremedlem og er positiv til det.

Sofie er ferdig med sin periode som styreleder. Styret har ikke lyktes med å finne en erstatter. Det er ikke optimalt, men dersom ingen andre kan ta på seg vervet så kan Sofie sitte en periode til.

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Henrik Hassel

Jeg har tidligere erfaring med styrearbeid, økonomi og regnskap, innhenting..



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Sofie Klarström	Islands Gate 7
Styremedlem	Gry Halsen Sagvolden	Islands Gate 7
Styremedlem	Anne Valeur	Islands Gate 7

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om 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 (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget Islandsgaten 7 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** (sluttrapport for prosjektet med utskiftning av vinduer og oppgradering av oppganger er vedlagt)

### **Utskiftning av vinduer og oppussing av oppganger**

I 2020 (20.10.2020) ble det på oppdrag av Styret gjort en kvalitetsvurdering av vinduene i borettslaget Islands Gate 7. Denne konkluderte med at leilighetsvinduene hadde nådd en kritisk grense for levealder og burde skiftes ut.

På årsmøtet 25.mai 2021, sak 11, ble det vedtatt å prioritere å investere i nye vinduer for hele borettslaget, samt et nødvendig vedlikeholdstiltak. I samme årsmøte, sak 15, ble det vedtatt å pusse opp oppganger, med et minimum å sparkle og male.

Daværende styre gjennomførte en prosess med å innhente tilbud fra både leverandører av nye vinduer og entreprenører for utføring av arbeidet. Valget av vindusleverandør falt på NorDan og Tore Ligaard AS, mens HPP Bygg AS, i dag Fagerstrand AS, ble valgt som entreprenør. Det ble på samme tid inngått en avtale med Ing Carl Peder Skavern om timer til prosjektledelse av arbeidet.

Gjennomføringen av arbeidet ble utført våren/sommeren 2023. Alle enheter med unntak av leilighetsnr. 24 har fått nye vinduer. Trappeoppgangene er sparklet og malt. For detaljer om gjennomføringen, se egen sluttrapport for prosjektet.

### **Opprydning i fellesarealer**

Oppsamlet skrot og løsøre i fellesarealer og boder som ingen nåværende beboere hadde eierskap til er fjernet.

### **Fiber til alle enheter**

Det ble for noen år siden gjort et forsøk på felles installasjon av fiber samtidig med våre nabogårder. Dagens styre er ikke kjent med den prosessen, men det førte til at halvparten av enhetene i borettslaget fikk installert fiber på egne avtaler.

Styret har sammen med OBOS Opennet lagt en plan for å få installert fiber i alle leilighetene, oppgradere gammelt utstyr og samtidig samle fakturaene for en bedre pris per beboer.

De som har fiber fra før skal få nytt modem og ny ruter, kostnadsfritt. De som ikke har fiber skal få dette, inkludert modem og ruter. Dette er også kostnadsfritt.

Arbeidet er påstartet og slutføres i løpet av mai måned. Detaljert informasjon om gjennomføringen er publisert på Vibbo.

### **Felles beskjæring av trær i bakgården**

Det ble gjort et forsøk på et samarbeid om beskjæring av trær mellom alle gårdene som vender mot bakgården. Vi fikk ikke gjennomslag for våre ønsker i det samarbeidet.



## Oppgradering av bakgården

På årsmøtet 25.mai 2021, sak 13, ble det vedtatt å utbedre bakgården med sykkelskur og tilstrekkelig med sykkelparkering med et tak på 120.000,-. For å opprettholde god økonomisk kontroll har styret valgt å vente med gjennomføring av dette vedtaket til vindusprosjektet er ferdigstilt. Vedtaket inkluderer innleie av en prosjektleder. Etter erfaringer med vindusprosjektet og for å spare økonomiske midler har styret valgt å gjennomføre initiativet selv. I første omgang er det engasjert en landskapsarkitekt som skal legge frem et forslag til gjennomføring innenfor den økonomiske rammen.

## Dugnad

Det ble avholdt dugnad 14.mai med godt oppmøte. Bakgården fikk et løft, arbeidet med porten ble påstartet, forbedret tørkeopplegg på loftet ble påstartet og trapper vasket.



## Sluttrapport prosjektgjennomføring Vindusutskiftning og rehabilitering av trappeoppgang

### Bakgrunn

I 2020 (20.10.2020) ble det på oppdrag av Styret gjort en kvalitetsvurdering av vinduene i borettslaget Islands Gate 7. Denne konkluderte med at leilighetsvinduene hadde nådd en kritisk grense for levealder og burde skiftes ut.

Utdrag fra konklusjonen i kvalitetsvurderingen:

*Manglende utvendig vedlikehold av malingsfilm har medført oppsprekking av treverket og råteangrep. De forseglede rutene har trolig mistet tetthet på forsegling og slipper inn fuktig luft. Glassene har da forringet isolasjonsevne. Pakninger har begynt, og er delvis gått i oppløsning og tetter ikke. Vinduene medfører trolig et betydelig varmetap fra leilighetene.*

*Alternativt til utskiftning er å utføre oppgradering. Det vil være utskiftning av glass, utvendige glasslister, pakninger og utbedre råtebefengt treverk, samt å male opp treverket med minimum to strøk. Dette blir trolig ikke n fullgod løsning, og vil kreve jevnlig vedlikehold.*

*Trapperomsvinduene er i betydelig bedre stand. Glass og pakninger virker intakt. Her er temperaturforskjell mellom ut- og innvendig side mindre, og det er mindre fare for kondensering. Varmetapet er heller ikke så viktig.*

På årsmøtet 25.mai 2021, sak 11, ble det vedtatt å prioritere å investere i nye vinduer for hele borettslaget, samt et nødvendig vedlikeholdstiltak. I samme årsmøte, sak 15, ble det vedtatt å pusse opp oppgangene, med et minimum å sparkle og male, dersom det er rom for det innenfor borettslagets egenkapital.

Daværende styre gjennomførte en prosess med å innhente tilbud fra både leverandører av nye vinduer og entreprenører for utføring av arbeidet. Valget av vindusleverandør falt på NorDan og Tore Ligaard AS, mens HPP Bygg AS, i dag Fagerstrand AS, ble valgt som entreprenør. Det ble på samme tid inngått en avtale med Ing Carl Peder Skavern om timer til prosjektledelse av arbeidet.

### Oppsummering av prosjektets økonomi

Nr.	Aktivitet	Budsjett	Regnskap
1.	Innkjøp nye vinduer	925 135	793 935
2.	Arbeid levert av entreprenør:		
2.1	Utskiftning av vinduer, fastpris	709 510	709 510
2.2	Innkjøp materialer nye vinduskarmer		204 499
2.3	Ekstra arbeid		132 438
2.4	Oppganger	158 500	158 500
3.	Innleid prosjektleder med faglig kompetanse	30 000	30 000

### Kommentarer til prosjektøkonomien.

1. Totalprisen for vinduene ble rimeligere ettersom enhetseier av leilighetsnr. 24 ikke tillot utskiftning av sine vinduer.



2. Arbeidet fra entreprenør Fagerstrand AS ble delt i en fastprisdelt og en variabel del. Fastprisen er arbeidet med utskiftning av vinduene.
  - 2.2 Den variable delen er arbeid og innkjøp av materialer til listverket rundt vinduene. Denne kostnaden ble satt som variabel da det ble antatt at vi kunne gjenbruke listverket slik det stod. Denne kostnaden ble vesentlig høyere enn antatt da samtlige lister måtte byttes. Årsaken til det var at de nye vinduene var større enn de gamle. Det var entreprenøren som gjorde målingene av vinduene, men borettslaget var ansvarlig for å sende inn korrekte mål til produsent av vinduene. Dette ble derfor en kostnad borettslaget måtte bære.
  - 2.3 Underveis i arbeidet ble det kjent at flere av leilighetene hadde ulike listverk på vinduene, både mellom de ulike leilighetene og innad i den enkelte enhet. Etter at de nye listene som var kjøpt inn var montert i oppgang A ble det klart at disse ikke var i tråd med beboernes ønske, og heller ikke av lik standard som listverket som rammet inn de gamle vinduene. Dette ble formidlet i arbeidet med oppgang B, men beboere i oppgang A fikk tilbud om å bytte listene med nye. Dette var en ekstra kostnad borettslaget påtok seg.
  - 2.4 Arbeidet med oppgangene var fastpris.
- 3 Styret leiet inn en profesjonell prosjektleder for å bistå med gjennomføringen.

I 2022 sendte styret inn en søknad til Oslo kommune om støtte til nye vinduer. Den første søknaden ble avslått da vi allerede hadde signert kontrakt med leverandør og entreprenør. Styret klagde på dette og fikk våren 2023 innvilget pengestøtte likevel. Støtten er på: 97 000,-.

Kommentarer til gjennomføringen av prosjektet

Det har vært utskiftninger av styre og fraflytting av beboere i løpet av prosjektets planlegging og gjennomføringsperiode. Dette fører med seg noen utfordringer.

- Styret i gjennomføringsperioden stilte seg noe skeptisk til valget av entreprenør. Disse var rimelige, men det fører også med seg usikkerhet. Beboere og arbeidere hadde ikke noe felles språk og entreprenørens lagleder var særdeles dårlig på å gi og dele informasjon. Lagleder ble informert ved en rekke anledninger, men denne informasjonen nådde ikke arbeidere. Det ble gjort slurv i måling av vinduer, valg av listverk, i selve gjennomføringen med manglende tildekking av interiør mm. Dagens styre vil konkludere med at valget av entreprenør ikke var et godt valg.
- Et tidligere styre valgt å leie inn en prosjektleder til arbeidet. Dette fungerte middels godt. Dagens styre opplevde at de selv måtte ta en stor del av organiseringen. Uten kompetanse innen faget og uten tilstrekkelig tid avsatt så ble ikke dette en god ordning, hverken personlig eller for resultatet.
- Oslo kommune trakk tilbake innvilget pengestøtte høsten 2023. Styret klagde på vedtaket, men fikk ikke medhold.

Klage på arbeidet

Styret var ikke fornøyd med gjennomføringen fra entreprenør sin side og klagde på blant annet:

- Feil måling av vinduene utført av entreprenør som førte til merarbeid, både ved montering av vinduene og nytt listverk
- Feilinformasjon om nytt listverk som førte til merarbeid
- Bestøvning av enheter og brudd på avtale om å lage plastkorridor ved montering av nye vinduer
- Slurvete listverk



- Mistanke om feil type maling i trappeoppgangen, samt slurvete gjennomføring

Det ble gjennomført flere dialogrunder med prosjektleder og entreprenør. Styret rådførte seg med prosjektleder og advokat, men på grunn av stor usikkerhet i om vi ville få gjennomslag og den store økonomiske kostnaden valgte styret ikke å gå videre med klagen.

Styret fikk innvilget pengestøtte til prosjektet fra Oslo kommune, men ved heving av denne fikk vi avslag grunnet nye regler fra kommunen. Klage ble avslått.

**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.

**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.

**KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024**

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

**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

**Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Islandsgaten 7.

**Lån**

Borettslaget Islandsgaten 7 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 2 % økning av felleskostnadene fra 1.1.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## 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 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

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: 1H4N-MQ58-UOCHT-H01W8-BVW5U-XPLJ7



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

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 718 735</b>	<b>2 115 884</b>	<b>1 718 735</b>	<b>384 543</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 299 165	-353 897	-1 347 110	-135 710
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-35 028	-43 252	-39 000	-31 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-1 334 193</b>	<b>-397 149</b>	<b>-1 386 110</b>	<b>-166 710</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>384 543</b>	<b>1 718 736</b>	<b>332 625</b>	<b>217 833</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		579 151	1 731 300		
Kortsiktig gjeld		-194 608	-12 564		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>384 543</b>	<b>1 718 736</b>		



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	578 640	532 068	574 000	580 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>578 640</b>	<b>532 068</b>	<b>574 000</b>	<b>580 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-1 410	-1 410	-1 410	-1 410
Styrehonorar	4	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Revisjonshonorar	5	-9 291	-5 568	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-63 615	-61 165	-63 000	-65 600
Konsulenthonorar	6	-7 813	-1 320	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-1 416 498	-479 142	-1 441 000	-180 000
Forsikringer		-145 696	-136 597	-145 700	-160 000
Kommunale avgifter	8	-124 550	-102 117	-120 300	-148 500
Energi/fyring		-41 762	-59 718	-60 000	-50 000
Andre driftskostnader	9	-9 429	-2 328	-11 700	-12 200
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 830 064</b>	<b>-859 365</b>	<b>-1 868 110</b>	<b>-642 710</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-1 251 424</b>	<b>-327 297</b>	<b>-1 294 110</b>	<b>-62 710</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	18 976	14 277	0	0
Finanskostnader	11	-66 717	-40 877	-53 000	-73 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-47 741</b>	<b>-26 600</b>	<b>-53 000</b>	<b>-73 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-1 299 165</b>	<b>-353 897</b>	<b>-1 347 110</b>	<b>-135 710</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-1 299 165	-353 897		



## BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	2 518 791	2 518 791
Tomt		436 772	436 772
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2 955 563</b>	<b>2 955 563</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		149 489	1 646
Driftskonto OBOS-banken		127 395	245 298
Sparekonto OBOS-banken		302 267	1 484 356
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>579 151</b>	<b>1 731 300</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 534 714</b>	<b>4 686 863</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 10 * 100		1 000	1 000
Opptjent egenkapital		945 370	2 244 534
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>946 370</b>	<b>2 245 534</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 222 186	1 257 214
Borettsinnskudd	14	1 171 550	1 171 550
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 393 736</b>	<b>2 428 764</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		185 216	12 564
Påløpte renter		6 497	0
Påløpte avdrag		2 895	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>194 608</b>	<b>12 564</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 534 714</b>	<b>4 686 863</b>
Pantstillelse	15	2 803 650	4 139 950
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.05.2024  
Styret i Borettslaget Islandsgaten 7

Sofie Klarström/s/

Gry Halsen Sagvolden/s/

Anne Valeur/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.

**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	570 480
Eiendomsskatt	8 160
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>578 640</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-1 410
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 410</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 2022/2023, og er på kr 10 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 291.

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

Juridisk bistand	-7 813
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-7 813</b>

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

Fagerstrand Byggservice AS	-1 034 126
Tore Ligaard AS	-330 146
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 364 272</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-38 683
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 543
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 416 498</b>

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

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

Eiendomsskatt	-8 165
Vann- og avløpsavgift	-78 194
Feieavgift	-1 275
Renovasjonsavgift	-36 916
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-124 550</b>

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

Lyspærer og sikringer	-899
Renhold ved firmaer	-5 750
Andre fremmede tjenester	-146
Andre kontorkostnader	-449
Telefon, annet	-124
Bank- og kortgebyr	-2 061
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-9 429</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 065
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 911
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>18 976</b>

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

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-45 754
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-20 963
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-66 717</b>

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

Kostpris/bokført verdi 1986	2 588 694
Korrigerings	-69 903
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>2 518 791</b>

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****PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS - overført OBOS-banken sep. 2023

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2013	-1 632 100
Nedbetalt tidligere	374 886
Nedbetalt i år	35 028
	-1 222 186

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-1 222 186**

**NOTE: 14****BORETTSINNSKUDD**

Økt i 2020 (salg leilighet)	-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	1 222 186
Påløpte avdrag	2 895
<b>TOTALT</b>	<b>2 396 631</b>

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

Bygninger	2 518 791
Tomt	436 772
<b>TOTALT</b>	<b>2 955 563</b>



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **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](mailto: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.



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 3.06.24

Selskapsnummer: 5034 Selskapsnavn: Borettslaget Islandsgaten 7

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan 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: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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