



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 28.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 22.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		520 028	506 324
Sum inntekter		520 028	506 324
Kostnader			
Lønnskostnad		11 410	
Annen driftskostnad		645 492	511 700
Sum kostnader		656 902	511 700
Driftsresultat		-136 874	-5 376
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 585	2 885
Sum finansinntekter		4 585	2 885
Annen finanskostnad		27 951	33 975
Sum finanskostnader		27 951	33 975
Netto finans		-23 366	-31 090
Ordinært resultat før skattekostnad		-160 240	-36 466
Ordinært resultat etter skattekostnad		-160 240	-36 466
Årsresultat		-160 240	-36 466
Totalresultat		-160 240	-36 466
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-160 240	-36 466
Sum overføringer og disponeringer		-160 240	-36 466



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 955 563	2 955 563
Sum varige driftsmidler		2 955 563	2 955 563
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 955 563	2 955 563
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 264 031	2 330 393
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 264 031	2 330 393
Sum omløpsmidler		2 264 031	2 330 393
SUM EIENDELER		5 219 594	5 285 956

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 000	1 000
Sum innskutt egenkapital		1 000	1 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 598 431	2 758 671
Sum opptjent egenkapital		2 598 431	2 758 671
Sum egenkapital		2 599 431	2 759 671
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 300 466	1 348 255
Øvrig langsiktig gjeld		1 171 550	1 171 550
Sum annen langsiktig gjeld		2 472 016	2 519 805
Sum langsiktig gjeld		2 472 016	2 519 805
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1	
Leverandørgjeld		142 133	2 914
Annen kortsiktig gjeld		6 013	3 566
Sum kortsiktig gjeld		148 147	6 480
Sum gjeld		2 620 163	2 526 285
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 219 594	5 285 956



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 423129

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 28.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 14.06.2022



Organisasjonsnr: 943 794 243
BORETTSLAGET ISLANDSGATEN 7

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		520 028	506 324
Sum inntekter		520 028	506 324
Kostnader			
Lønnskostnad		11 410	
Annen driftskostnad		645 492	511 700
Sum kostnader		656 902	511 700
Driftsresultat		-136 874	-5 376
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 585	2 885
Sum finansinntekter		4 585	2 885
Annen finanskostnad		27 951	33 975
Sum finanskostnader		27 951	33 975
Netto finans		-23 366	-31 090
Ordinært resultat før skattekostnad		-160 240	-36 466
Ordinært resultat etter skattekostnad		-160 240	-36 466
Årsresultat		-160 240	-36 466
Totalresultat		-160 240	-36 466
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-160 240	-36 466
Sum overføringer og disponeringer		-160 240	-36 466



Organisasjonsnr: 943 794 243
BORETTSLAGET ISLANDSGATEN 7

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		2 955 563	2 955 563
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 955 563	2 955 563
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 264 031	2 330 393
Sum omløpsmidler		2 264 031	2 330 393
SUM EIENDELER		5 219 594	5 285 956
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 000	1 000
Sum innskutt egenkapital		1 000	1 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 598 431	2 758 671
Sum opptjent egenkapital		2 598 431	2 758 671



Sum egenkapital	2 599 431	2 759 671
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 300 466	1 348 255
Øvrig langsiktig gjeld	1 171 550	1 171 550
Sum annen langsiktig gjeld	2 472 016	2 519 805
Sum langsiktig gjeld	2 472 016	2 519 805
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1	
Leverandørgjeld	142 133	2 914
Annen kortsiktig gjeld	6 013	3 566
Sum kortsiktig gjeld	148 147	6 480
Sum gjeld	2 620 163	2 526 285
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 219 594	5 285 956



Organisasjonsnr: 943 794 243
BORETTSLAGET ISLANDSGATEN 7

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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. 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Borettslaget Islandsgaten 7

Digitalt årsmøte avholdes 25. mai - 28. mai 2022

Selskapsnummer: 5034





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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 25. mai kl. 10:00 og lukker 28. mai kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5034>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Islandsgaten 7



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Gry Sagvolden og Sofie Hall Borge er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår inderkudd dekkes ved overføring fra egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5034 årsrapport.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 10 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 10 000

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sofie Hall Borge

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gry Sagvolden



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Karen Dæhlin Holm	Islands Gate 7
Styremedlem	Mats Resseth Enger	Islands Gate 7
Styremedlem	Julia Valen	Islands Gate 7
Varamedlem	Lillian Ellefsen	Islandsgt 7
Varamedlem	Gry Halsen Sagvolden	Islands Gate 7

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

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 med følgende adresse:

Islands Gate 7

Gårds- og bruksnummer:

232 209

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

Borettslaget Islandsgaten 7 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Kjære naboer, 2021 har bestått av fortsatt korona- tiltak og liten fysisk kontakt. Når min familie - lben, Mats og jeg Karen - flyttet inn i februar og tok på oss rollene som styremedlem og -leder var det med et stort ønske om å få på plass konkrete planer for vindusutskifting og oppgangene. Vi så for oss at dette skulle startet opp allerede høsten 2021, men, som beskrevet mer i detalj under, viste dette seg ikke mulig å gjennomføre innenfor satt budjet og fordi det var annet arbeid som av sikkerhetshensyn måtte prioriteres.

Styret ble skiftet ut i ved Generalforsamling i mai fra daværende: Gry Sagvolden, Else Mohn og leder Marthe Brorby, til sittende styre: Julia Valen, Mats Resseth Enger og Karen Dæhlin Holm.

Under er sittende styrets årsberetning:

Prioriteringsplanen for borettslaget er satt i henhold til tilstandsrapportene borettslaget har betalt for å få utført i 2019 og 2021. Rapporten fra 2021 foreslår tidspunkt når de ulike mangler bør forbedres. Her er alt innenfor 1-2 år, da det er flere ting som har ventet lenge. Når alle punkter her er utbedret vil det bli aktuelt å lage en utvidet prioriteringsliste for øvrige ønsket arbeid. Dette har ikke vært nødvendig da det var og er mer enn nok som må utføres av helt nødvendig arbeid på prioritetsplanen utarbeidet av fagmenn (se under).

*Se vedlagt rapport fra 2021.

Oppsummert har styret - i tillegg til alltid et overordnet ansvar for nødvendig sikkerhetstiltak og vedlikeholdsarbeid - blitt gitt hjemmel av dere til å organisere vindusutskifting, renovering av oppgang og å utbedre bakgården (inkl.sykkelskur). Dette er stemt igjennom på ordinære Generalforsamlinger, inntil flere ganger, og senest i 2021.

For styret har det vært viktig å få utbedret så mye som mulig innenfor rammen av midler som står igjen etter salg av næringseiendom (ca 2 millioner kroner). Økte felleskostnader er noen ganger en nødvendighet, men det er ønskelig å unngå når det er meldt en tid hvor generelt det vil bli dyrere å bo. Det har i 2021 vært en voldsom økning på materialkostnader, samt økt byggekostnader grunnet gode år for håndtverkere under korona. Prisetimatene i rapportene, og hva en tidligere ville tenkt som "fornuftige tall" har derfor vist seg å være langt unna riktig. Totalt har vi snakket med i overkant av 10 ulike totalentreprenører og fått inn tilbud fra 5 på alt, samt fler som har tilbudt seg å gjøre deler av arbeidet. Det ble klart høsten 2021 at vi måtte prøve igjen på nyåret 2022 i håp om at prisene hadde normalisert seg noe post-korona.

Det ser det ut til å ha gjort. Ihvertfall har det lyktes oss å finne en totalentreprenør, H3 bygg, med gode muntlige og skriftlige referanser som vil ta for seg de to største jobbene, nemlig vindusutskifting og renovering av oppgangene.

Sikkerhet og nødvendig vedlikehold må alltid komme i første rekke, og det ble avdekket flere grove mangler i tilstandsrapporten på starten av året som ikke kunne la seg vente. Mest prekært var brannsikring av oppgang B gjennom å få på plass en brannvegg ned til kjelleren samt nødvendig fasadearbeid for å sikre løs mur etter at det falt ned en større del av muren fra fasaden. I tillegg har det vært nødvendig med rens av takrenner for å unngå ytterligere fuktskader av fasade. Dette ble alt utbedret i 2021.



Parallelt gikk vi igang med planleggingen av de større, kostnadstunge, prosjektene; utskifting av vinduer og renovering av oppganger. Vi så raskt at bakgården må vente og tas tak i av kommende styret.

Vindusutskifting for alle andelene, både foran og i bakgården, med unntak av vinduene i oppgangene vil komme på under 1 million som er satt av til dette.

Vi startet med å få inn tilbud på helsparkling og maling, elektrisk arbeid, muring med historiske fliser på depotene, samt få bedre lysforhold i inngangsrommet. Det ble klart etter flere runder at skulle vi få til oppgangen og vindusutskifting måtte forventninger til oppgangenes sluttresultat senkes. Det endte dermed med at vi har skrevet kontrakt for å få gjort de helt nødvendige forhold; sparkling og maling. I tillegg vil regning for elektrisk arbeid komme oveni. Kontrakt, inkl. avtalte kostnader, vil legges frem på generalforsamlingen. Totalt kommer oppgangene og vindusutskiftingen på omkring 1,8 millioner kroner, med fortsatt noen uavklarte kostnader grunnet uvisst omfang av elektrisk arbeid.

Totalt vil vi da holde oss innenfor rammen vi har. Og neste styret vil kunne gå igang med øvrige ting på listen samt eventuelt bakgården. Vi har gjort forarbeid med bakgården i form av å kontakte naboer for muligheten med å beskjære treet som blokkerer for lys og åpne opp for mer felles bruk av bakgården.

Styret ønsker å kommentere at det er drøftet tidligere bruk av konsulenter og den store utgiften dette har vært for foreningen. Det har også vært oppe å drøfte å gå ned til en billigere pakke (nå 60 000 kr) hos obos. Enigheten i sittende styret er at det har vært for mye penger ut i forhold til hjelpen konsulentene har bidratt med, inkl. nesten 50 000 kroner for å innhente tilbud på brannsikring og fasadearbeidet. Dette har sittende styret forsøkt å unngå i sin helhet ved å selv hente inn tilbud og ved å ikke benytte oss av obos sine konsulenttjenester. Konsulenttjenester i regnskapet for 2021 er gjort forut for at sittende styret ble valgt inn.

For videre styret: Da styreleder og medlem, Karen og Mats, har sett seg nødt til å flytte er deres leilighet solgt. Dette har medført at det ved Generalforsamling skal stemmes om nytt styret. Julie ønsker å sitte terminen ut. Vara Gry har sagt seg villig til å gå inn som styremedlem. Ny eier i andel 8, Sofie Hall Borge - med tidligere styreleder erfaring fra lignende borettslaget i Trondheim- har meldt seg villig til å stille som ny styreleder. Ingen andre har meldt inn interesse etter oppslag på Vibbo.

Mats og Karen ønsker å takke for seg.

Med ønske om alt godt, Julia, Mats og Karen



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 520 028.
Dette er i samsvar med budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 656 902.
Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at planlagt vindusutskiftning ble utsatt. Det har imidlertid vært gjennomført brannsikring og reparasjon av fasade som ikke var budsjettet.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 160 240 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 2 115 884 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 300 000 til større vedlikehold som omfatter vindusutskiftning.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert økt med 5%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Islandsgaten 7.

Lån

Borettslaget Islandsgaten 7 har lån i Eika. 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 2022.

Budsjettet er basert på 2 % økning av felleskostnadene fra 1.1.22.

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 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig

Penneo Dokumentnøkkel: WZJFU-XYXL-NPT37-58(O)-ZAISW-EQTEG



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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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)

Penneo Dokumentnøkkel: WZJFU-XYIXL-NPT37-58(O)-ZAISW-EQTEG



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 323 913	311 191	2 323 913	2 115 884
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-160 240	-36 466	-1 037 760	-1 248 200
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-47 789	-44 632	-44 000	-49 000
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		0	87 000	0	0
Investering i aksjer/andeler		0	100	0	0
Salg leilighet		0	2 006 720		
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-208 029	2 012 722	-1 081 760	-1 297 200
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 115 884	2 323 913	1 242 153	818 684
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 264 031	2 330 393		
Kortsiktig gjeld		-148 147	-6 480		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 115 884	2 323 913		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	520 028	506 324	519 000	530 000
SUM DRIFTSINNEKTER		520 028	506 324	519 000	530 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-1 410	0	0	0
Styrehonorar	4	-10 000	0	-10 000	-10 000
Revisjonshonorar	5	-8 865	-6 531	-7 500	-7 500
Forretningsførerhonorar		-59 270	-57 715	-58 000	-60 200
Konsulenthonorar	6	-67 678	-40 006	-20 000	0
Drift og vedlikehold	7	-220 218	-134 253	-1 145 000	-1 800 000
Forsikringer		-128 238	-118 121	-125 000	-129 500
Kommunale avgifter	8	-96 262	-93 635	-94 560	-99 300
Energi/fyring		-55 915	-37 430	-50 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		0	-7 226	-10 000	0
Andre driftskostnader	9	-9 045	-16 783	-11 700	-15 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-656 902	-511 700	-1 531 760	-2 172 200
DRIFTSRESULTAT		-136 874	-5 376	-1 012 760	-2 172 200
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	4 585	2 885	0	0
Finanskostnader	11	-27 951	-33 975	-25 000	-26 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-23 366	-31 090	-25 000	-26 000
ÅRSRESULTAT		-160 240	-36 466	-1 037 760	-2 198 200
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-160 240	-36 466		



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	2 518 791	2 518 791
Tomt		436 772	436 772
SUM ANLEGGSMIDLER		2 955 563	2 955 563
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		143 645	214 592
Sparekonto OBOS-banken		2 120 386	2 115 801
SUM OMLØPSMIDLER		2 264 031	2 330 393
SUM EIENDELER		5 219 594	5 285 956
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 9 * 100		1 000	1 000
Opptjent egenkapital		2 598 431	2 758 671
SUM EGENKAPITAL		2 599 431	2 759 671
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 300 466	1 348 255
Borettsinnskudd	14	1 171 550	1 171 550
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 472 016	2 519 805
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		142 133	2 914
Annen kortsiktig gjeld	15	6 013	3 566
SUM KORTSIKTIG GJELD		148 147	6 480
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 219 594	5 285 956
Pantstillelse	16	4 139 950	4 139 950
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.04.2022

Styret i Borettslaget Islandsgaten 7

Karen Dæhlin Holm/s/

Mats Resseth Enger/s/

Julia Valen/s/

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

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

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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	517 872
Eiendomsskatt	2 156
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	520 028

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 410
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 410

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 10 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 865.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 178
Niras Norge AS	-46 500
Tekniske Konsulenttenester Drift AS	-12 000
SUM KONSULENTHONORAR	-67 678

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-166 121
Drift/vedlikehold elektro	-17 104
Drift/vedlikehold brannsikring	-33 905
Kostnader dugnader	-3 089
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-220 218

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-2 161
Vann- og avløpsavgift	-59 618
Feieavgift	-2 138
Renovasjonsavgift	-32 346
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-96 262

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6 403
Trykksaker	-181
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-352
Bank- og kortgebyr	-2 060
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-9 045

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 585
SUM FINANSINNTEKTER	4 585

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-27 951
SUM FINANSKOSTNADER	-27 951

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

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

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.232/bnr.209

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

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,25 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2013	-1 632 100
Nedbetalt tidligere	283 845
Nedbetalt i år	47 789
	-1 300 466

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-1 300 466**

NOTE: 14**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-6 013
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-6 013

NOTE: 16**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 171 550
Pantelån	1 300 466
TOTALT	2 472 016

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 518 791
Tomt	436 772
TOTALT	2 955 563



Annen informasjon om borettslaget

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 558663. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.



Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Borettslaget Islandsgaten 7 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 25.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 28.05.22

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

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 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Gry Sagvolden og Sofie Hall Borge er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 10 000

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Sofie Hall Borge

Styremedlem (1 skal velges)

Gry Sagvolden

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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