



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 952 085 824  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TOFTESGATE 43  
Forretningsadresse: c/o 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 Finnanger  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.07.2022

### 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
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 126 884	979 032
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 126 884</b>	<b>979 032</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		22 820	22 100
Annen driftskostnad		853 881	886 685
<b>Sum kostnader</b>		<b>876 701</b>	<b>908 785</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>250 183</b>	<b>70 247</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13 428	12 141
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 428</b>	<b>12 141</b>
Annen finanskostnad		94 446	112 176
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>94 446</b>	<b>112 176</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-81 018</b>	<b>-100 035</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>169 165</b>	<b>-29 789</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>169 165</b>	<b>-29 789</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>169 165</b>	<b>-29 789</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>169 165</b>	<b>-29 789</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		169 165	-29 789
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>169 165</b>	<b>-29 789</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		11 746 064	11 746 064
Sum varige driftsmidler		11 746 064	11 746 064
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		11 746 064	11 746 064
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		43 048	8 452
Sum fordringer		43 048	8 452
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		309 267	387 214
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		309 267	387 214
Sum omløpsmidler		352 314	395 666
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 098 378</b>	<b>12 141 730</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 700	1 700
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 700</b>	<b>1 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 847 448	1 678 283
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 847 448</b>	<b>1 678 283</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 849 148</b>	<b>1 679 983</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 613 901	4 808 174
Øvrig langsiktig gjeld		5 560 000	5 560 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 173 901</b>	<b>10 368 174</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 173 901</b>	<b>10 368 174</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		544	513
Leverandørgjeld		74 785	93 060
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>75 329</b>	<b>93 574</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 249 230</b>	<b>10 461 748</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 098 378</b>	<b>12 141 730</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 762356

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 952 085 824  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TOFTESGATE 43  
Forretningsadresse: c/o 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 Finnanger  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.07.2022

**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, 02.08.2022



Organisasjonsnr: 952 085 824  
BORETTSLAGET TOFTESGATE 43

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 126 884	979 032
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 126 884</b>	<b>979 032</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		22 820	22 100
Annen driftskostnad		853 881	886 685
<b>Sum kostnader</b>		<b>876 701</b>	<b>908 785</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>250 183</b>	<b>70 247</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13 428	12 141
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 428</b>	<b>12 141</b>
Annen finanskostnad		94 446	112 176
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>94 446</b>	<b>112 176</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-81 018</b>	<b>-100 035</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>169 165</b>	<b>-29 789</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>169 165</b>	<b>-29 789</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>169 165</b>	<b>-29 789</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		169 165	-29 789
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>169 165</b>	<b>-29 789</b>



Organisasjonsnr: 952 085 824  
BORETTSLAGET TOFTESGATE 43

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		11 746 064	11 746 064
Sum varige driftsmidler		11 746 064	11 746 064

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		11 746 064	11 746 064
-------------------	--	------------	------------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		43 048	8 452
Sum fordringer		43 048	8 452

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		309 267	387 214
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		309 267	387 214

Sum omløpsmidler		352 314	395 666
------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 098 378</b>	<b>12 141 730</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 700	1 700
Sum innskutt egenkapital		1 700	1 700

<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 847 448	1 678 283



Sum opptjent egenkapital	1 847 448	1 678 283
Sum egenkapital	1 849 148	1 679 983
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 613 901	4 808 174
Øvrig langsiktig gjeld	5 560 000	5 560 000
Sum annen langsiktig gjeld	10 173 901	10 368 174
Sum langsiktig gjeld	10 173 901	10 368 174
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	544	513
Leverandørgjeld	74 785	93 060
Sum kortsiktig gjeld	75 329	93 574
Sum gjeld	10 249 230	10 461 748
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>12 098 378</b>	<b>12 141 730</b>



Organisasjonsnr: 952 085 824  
BORETTSLAGET TOFTESGATE 43

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2022

Toftesgate 43 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 7. juli - 10. juli 2022

Selskapsnummer: 5195





## Velkommen til årsmøte i Toftesgate 43 Borettslag

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 7. juli kl. 13:00 og lukker 10. juli kl. 13:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5195>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Annen informasjon

Styret vil i løpet av høsten kalle inn til en ekstraordinær generalforsamling for behandling av sak om vedtektsendring og eventuelle andre saker som ønskes behandlet av eierne. Det vil på møte også velges nye varamedlemmer og valgkomite. Styret oppfordrer eiere om å melde sin interesse for verv enten til valgkomiteen eller styret. Styret kommer tilbake med mer informasjon om frister for å sende inn saker og kandidater til styreverv en gang over sommeren.

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

**Styret i Toftesgate 43 Borettslag**



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**

Andreas Keus og Aleksander H. Steinsvik er valgt

Sak 3

## **Årsrapport og årsregnskap**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

### **Vedlegg**

1. 5195 Årsrapport med regnskap for 2021.pdf

2. 6.1 Revisjonsberetning\_2021\_s.5195.pdf



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 20.000,-.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 20.000,-



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Andreas Keus	Toftes Gate 43
Styremedlem	Aleksander H Steinsvik	Toftes Gate 43
Styremedlem	Vilde Jalleni Tennfjord	Toftes Gate 43
Varamedlem	Vilde Skogen	Toftes Gate 43
Varamedlem	Anne-Gry Westby	Toftes Gate 43

### Valgkomiteen

Kristin Nerli	Toftes Gate 43
Øyvind Westbye	Toftes Gate 43 B

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Toftesgate 43 Borettslag

Borettslaget består av 17 andelsleiligheter.

Toftesgate 43 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952085824, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Toftes Gate 43

Gårds- og bruksnummer:

228 540

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.

### 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

Styret har i løpet av året hatt færre styremøter enn normalt. Årsaken er både pandemi, få saker og en del mailutveksling.

Våren 2021 ble det av smittehensyn organisert to dugnader.

### Økonomi:

Borettslagets økonomi balanserer greit så lenge det ikke oppstår uforutsette utgifter. Det er likevel uheldig at alle større prosjekter må lånefinansieres fullt ut.

Husleien er høy, og styret har for 2022 i utgangspunktet ikke ønsket å øke husleien ytterligere. Likevel må dette vurderes på nytt gitt de sterkt økte kostnadene i samfunnet generelt.



## 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 1 126 884,-.  
Dette er som budsjettet.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr – 876 701,-.  
Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere drift og vedlikeholdskostnader enn budsjettet.

### Resultat

Årets resultat på kr 169 165,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt 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 276 985,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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 normale kostnader og ingen store vedlikeholdskostnader.

### 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 har økt med kr 10 070,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Toftesgate 43 Borettslag.

### Lån

Toftesgate 43 Borettslag 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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Revisjonsberetning ligger som eget vedlegg.



## BORETTSLAGET TOFTESGATE 43 ORG.NR. 952 085 824, KUNDENR. 5195

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>302 093</b>	<b>189 857</b>	<b>302 093</b>	<b>276 985</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		169 165	-29 789	-110 931	221 380
Nytt lån OBOS-banken		0	300 000		
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-194 273	-157 976	-216 206	-199 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-25 108</b>	<b>112 235</b>	<b>-327 137</b>	<b>22 380</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>276 985</b>	<b>302 092</b>	<b>-25 044</b>	<b>299 365</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		352 314	395 666		
Kortsiktig gjeld		-75 329	-93 574		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>276 985</b>	<b>302 092</b>		



**BORETTSLAGET TOFTESGATE 43**  
**ORG.NR. 952 085 824, KUNDENR. 5195**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 126 884	979 032	1 126 000	1 126 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 126 884</b>	<b>979 032</b>	<b>1 126 000</b>	<b>1 126 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-2 820	-2 100	-4 794	-2 820
Styrehonorar	4	-20 000	-20 000	-34 000	-20 000
Revisjonshonorar	5	-7 265	-5 181	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-71 240	-69 265	-70 000	-72 000
Konsulenthonorar	6	-3 219	-6 708	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-187 497	-303 933	-507 500	-110 000
Forsikringer		-162 990	-143 403	-127 000	-171 000
Kommunale avgifter	8	-169 421	-165 814	-166 937	-172 600
Energi/fyring		-134 310	-73 146	-88 000	-115 000
TV-anlegg/bredbånd		-71 556	-71 592	-75 000	-75 000
Andre driftskostnader	9	-46 384	-47 644	-44 500	-48 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-876 701</b>	<b>-908 785</b>	<b>-1 134 731</b>	<b>-803 420</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>250 183</b>	<b>70 247</b>	<b>-8 731</b>	<b>322 580</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	13 428	12 141	0	0
Finanskostnader	11	-94 446	-112 176	-102 200	-101 200
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-81 018</b>	<b>-100 035</b>	<b>-102 200</b>	<b>-101 200</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>169 165</b>	<b>-29 789</b>	<b>-110 931</b>	<b>221 380</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		169 165	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-29 789		



**BORETTSLAGET TOFTESGATE 43**  
**ORG.NR. 952 085 824, KUNDENR. 5195**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	9 446 064	9 446 064
Tomt		2 300 000	2 300 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>11 746 064</b>	<b>11 746 064</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		43 048	8 453
Driftskonto OBOS-banken		308 241	386 191
Sparekonto OBOS-banken		1 026	1 023
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>352 314</b>	<b>395 666</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 098 378</b>	<b>12 141 730</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 17 * 100		1 700	1 700
Opptjent egenkapital		1 847 448	1 678 283
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 849 148</b>	<b>1 679 983</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	4 613 901	4 808 174
Borettsinnskudd	14	5 560 000	5 560 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>10 173 901</b>	<b>10 368 174</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		74 785	93 061
Påløpte renter		544	513
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>75 329</b>	<b>93 574</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 098 378</b>	<b>12 141 730</b>
Pantstillelse	15	10 910 000	10 910 000
Garantiansvar		0	0



Regnskapet er digitalt signert av:  
Styret i Borettslaget Toftesgate 43

Andreas Keus

Aleksander H Steinsvik

Vilde Jalleni Tennfjord

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 125 612
Eiendomsskatt	1 272
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 126 884</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-2 820
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 820</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 2020/2021, og er på kr 20 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 265.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 219
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 219</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-37 937
Drift/vedlikehold VVS	-68 719
Drift/vedlikehold brannsikring	-60 842
Egenandel forsikring	-20 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-187 497</b>

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

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

Eiendomsskatt	-1 280
Vann- og avløpsavgift	-89 153
Feieavgift	-3 634
Renovasjonsavgift	-75 354
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-169 421</b>

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

Container	-5 543
Lyspærer og sikringer	-800
Renhold ved firmaer	-34 550
Andre fremmede tjenester	-3 084
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-293
Bank- og kortgebyr	-2 065
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-46 384</b>

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3
Kundeutbytte fra Gjensidige	13 425
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>13 428</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-13 429
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-74 771
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-6 191
Renter på leverandørgjeld	-55
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-94 446</b>

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

Kostpris/bokført verdi 1991	9 446 064
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>9 446 064</b>

Tomten ble kjøpt i 1988

Gnr.228/bnr.540

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

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2015	-1 000 000
Nedbetalt tidligere	315 653
Nedbetalt i år	65 566
	-618 781

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2019	-3 960 000
Nedbetalt tidligere	133 898
Nedbetalt i år	101 232
	-3 724 870

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020	-300 000
Nedbetalt tidligere	2 275
Nedbetalt i år	27 475
	-270 250

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-4 613 901</b>
------------------------------------	-------------------

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

Opprinnelig 1991	-5 560 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-5 560 000</b>

**NOTE: 15****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 560 000
Pantelån	4 613 901
<b>TOTALT</b>	<b>10 173 901</b>

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

Bygninger	9 446 064
Tomt	2 300 000
<b>TOTALT</b>	<b>11 746 064</b>



## **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.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### **Nøkler/skilt**

Nøkler kan bestilles hos styret.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79620891. 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.

### **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. Toftesgate 43 Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2018→ Kjeller - oppgang - loft m.m.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Toftesgate 43

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Toftesgate 43.

#### 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.

### 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 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

Penneo Dokumentnøkkel: VCA1P-Z00GU-DCL8U-DSZ3Y-LSDUW-0P4EZ



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

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VCA1P-ZG0GU-DCL8U-DSZ3Y-LSDUW-0P4EZ



# 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

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-21 10:13:00 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: VCA1P-ZG0GU-DCL8U-DSZ3Y-LSDUW-0P4EZ

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).

Vedlegg 2

### 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/validate>

19 av 22 0.1-Revisionsskanning\_2021-3-195.pdf



## 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 7.07.22 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 10.07.22

**Selskapsnummer:** 5195 **Selskapsnavn:** Toftesgate 43 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Andreas Keus og Aleksander H. Steinsvik er valgt</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]</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. 20.000,-

For

Mot

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](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.