



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 975 855 643  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ARUPS GATE 11  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Sletner  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 04.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 298 787	855 224
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 298 787</b>	<b>855 224</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		22 820	22 820
Annen driftskostnad		445 466	478 414
<b>Sum kostnader</b>		<b>468 286</b>	<b>501 234</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>830 501</b>	<b>353 990</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 433	230
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 433</b>	<b>230</b>
Annen finanskostnad		122 630	86 567
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>122 630</b>	<b>86 567</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-121 197</b>	<b>-86 337</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>709 304</b>	<b>267 652</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>709 304</b>	<b>267 652</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>709 304</b>	<b>267 652</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>709 304</b>	<b>267 652</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		709 304	267 652
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>709 304</b>	<b>267 652</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		11 280 000	11 280 000
Sum varige driftsmidler		11 280 000	11 280 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		11 280 000	11 280 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		106 329	31 094
Sum fordringer		106 329	31 094
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		383 250	250 348
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		383 250	250 348
Sum omløpsmidler		489 578	281 442
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 769 578</b>	<b>11 561 442</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 800	1 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 800</b>	<b>1 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		4 562 008	3 852 704
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 562 008</b>	<b>3 852 704</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 563 808</b>	<b>3 854 504</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 604 802	4 208 625
Øvrig langsiktig gjeld		3 578 300	3 578 300
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 183 102</b>	<b>7 786 925</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 183 102</b>	<b>7 786 925</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		938	-94 332
Annen kortsiktig gjeld		21 731	14 345
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>22 669</b>	<b>-79 987</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 205 771</b>	<b>7 706 938</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 769 578</b>	<b>11 561 442</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 624433

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 975 855 643  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ARUPS GATE 11  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Sletner  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 29.07.2023



Organisasjonsnr: 975 855 643  
BORETTSLAGET ARUPS GATE 11

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 298 787	855 224
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 298 787</b>	<b>855 224</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		22 820	22 820
Annen driftskostnad		445 466	478 414
<b>Sum kostnader</b>		<b>468 286</b>	<b>501 234</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>830 501</b>	<b>353 990</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 433	230
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 433</b>	<b>230</b>
Annen finanskostnad		122 630	86 567
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>122 630</b>	<b>86 567</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-121 197</b>	<b>-86 337</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
		709 304	267 652
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
		709 304	267 652
<b>Årsresultat</b>		<b>709 304</b>	<b>267 652</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>709 304</b>	<b>267 652</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		709 304	267 652
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>709 304</b>	<b>267 652</b>



Organisasjonsnr: 975 855 643  
BORETTSLAGET ARUPS GATE 11

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

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

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		11 280 000	11 280 000
Sum varige driftsmidler		11 280 000	11 280 000

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

<b>Sum anleggsmidler</b>		11 280 000	11 280 000
--------------------------	--	------------	------------

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

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		106 329	31 094
Sum fordringer		106 329	31 094

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

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		383 250	250 348
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		383 250	250 348

<b>Sum omløpsmidler</b>		489 578	281 442
-------------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		11 769 578	11 561 442
----------------------	--	------------	------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800

<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		4 562 008	3 852 704



Sum opptjent egenkapital	4 562 008	3 852 704
Sum egenkapital	4 563 808	3 854 504
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 604 802	4 208 625
Øvrig langsiktig gjeld	3 578 300	3 578 300
Sum annen langsiktig gjeld	7 183 102	7 786 925
Sum langsiktig gjeld	7 183 102	7 786 925
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	938	-94 332
Annen kortsiktig gjeld	21 731	14 345
Sum kortsiktig gjeld	22 669	-79 987
Sum gjeld	7 205 771	7 706 938
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>11 769 578</b>	<b>11 561 442</b>



Organisasjonsnr: 975 855 643  
BORETTSLAGET ARUPS GATE 11

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

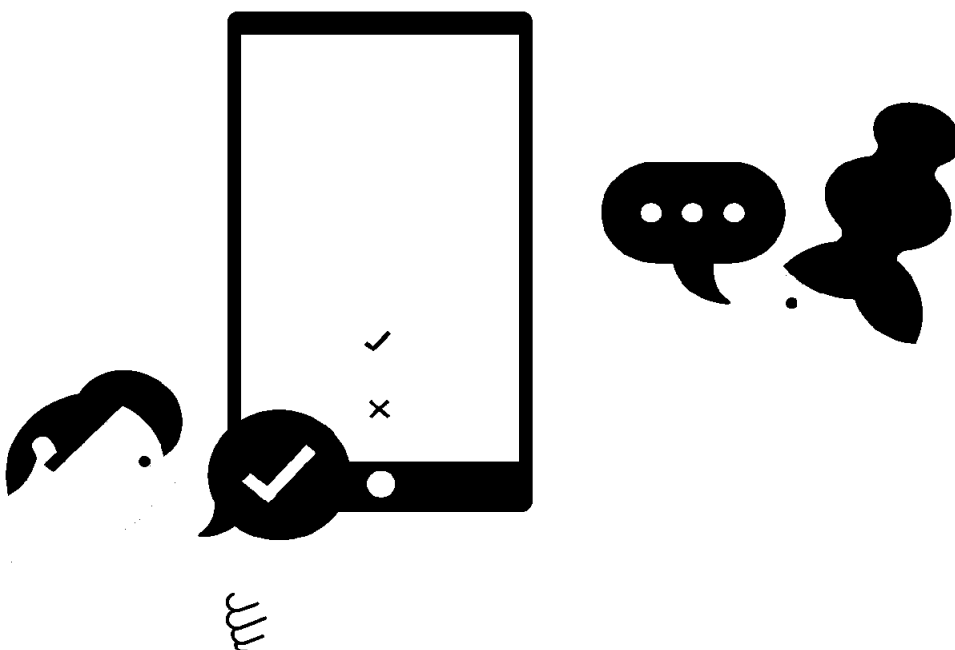
**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2023

Borettslaget Arups Gate 11

Digitalt årsmøte avholdes 31. mai - 3. juni 2023

Selskapsnummer: 4557





## Velkommen til årsmøte i Borettslaget Arups Gate 11

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 31. mai kl. 10:00 og lukker 3. juni kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4557>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og 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. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,  
Styret i Borettslaget Arups Gate 11



Sak 1

## Valg av møteleder

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Marius Meli er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Siri Voll Dombu og Marius Meli er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

## **Årsrapport og årsregnskap**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

### **Vedlegg**

1. 4557 Årsrapport.pdf

Sak 5

## **Fastsettelse av honorarer**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 22 000.

### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 22 000



Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kristin Sanni

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Beate Eikaas
- Eirik Bjerkestrand Mo

Sak 7

## Valg av valgkomite

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Tone Helen Mebust innstilles som neste års valgkomite

**Forslag til vedtak**

Tone Helen Mebust velges som neste år valgkomite.



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Marius Meli	Arups Gate 11
Styremedlem	Thomas Askevold Borg	Arups Gate 11
Styremedlem	Anniken Jess Iversen	Arups Gate 11
Varamedlem	Beate Eikaas	Arups Gate 11
Varamedlem	Eirik Bjerkestrand Mo	Arups Gate 11

### Valgkomiteen

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [arupsgate11@styrerommet.no](mailto:arupsgate11@styrerommet.no).

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

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Borettslaget Arups Gate 11

Borettslaget består av 18 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

233      25

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

Borettslaget Arups Gate 11 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

- Det har vært avholdt 5 styremøter i perioden. Blant annet har aktiviteten omfattet:
  - Gjennomgang av HMS og brannvern
  - Kursing av styret i HMS og brannvern
  - Godkjenning av fremleie
  - Godkjenning om oppføring av varmpumpe på takveranda under forutsetning av at den ikke lager støy eller er synlig, samt at eventuelle komplikasjoner vedr. bygningsmasse hensyntas
  - Økning av husleie tilsvarende utgifter
  - Økning i innkreving for teletjenester tilsvarende utgifter
  - Vurdering av og reforhandlinger med tjenesteleverandører
  - Reklamasjonssak på takvindu som har mindre lekkasje (fremdeles pågående, leverandør har akseptert saken som reklamasjonssak)
  - Oppretting av grøntgruppe for opprustning av og beplating i bakgården våren 2023
- Det er ingen større vedlikeholdsprosjekter. I portrommet er det noe løs murpuss og murer skal gå i gang med utbedringer våren 2023. Prosjektet medfører ikke betydelige kostnader og blir gjennomført innenfor budsjettrammen for vedlikehold
- Det er ingen endring av tjenesteleverandører. Kostnader for tjenester har økt.
  - Spesielle uforutsette hendelser gjennom året:
    - Det har falt noe murpuss ned fra tak i portrom. Det er kontrollert jevnlig at det ikke er mer løs murpuss som kan falle ned og murer er bestilt.
    - Det har vært en mindre lekkasje ved takvindu. Saken er reklamasjonssak
    - Et vannrør i en av leilighetene frøs til, men hendelsen førte ikke til lekkasjer
- Dugnad og sosial sammenkomst er planlagt 4. mai

## Fremtidige planer:

- Det er ingen forestående planer ut over de som er nevnt. Styret er ikke kjent med behov for større vedlikeholdsprosjekter.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er kr 15 995 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak forsikringsoppgjør kr 8 750, i tillegg er det innkrevd eiendomsskatt og regulering av lån.

Driftskostnadene er kr 61 714 lavere enn budsjettet og skyldes i lave driftskostnader i 2022.

Finanskostnader er kr 73 630 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte rentekostnader.

### Resultat

Årets resultat på **kr 709 304** vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) 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 2023".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

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

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Arups Gate 11.

### Lån

Borettslaget Arups Gate 11 har lån hos 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 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene, Trappevask er økt til kr. 122 pr mnd. fra januar 2023. kabel-tv til ble også økt til kr 558 fra mars 2023

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i Borettslaget Arups Gate 11

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Arups Gate 11.

#### Årsregnskapet består av:

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

#### Etter vår mening:

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

#### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### Grunnlag for konklusjonen

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

#### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgjøre 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>

Vedlegg 1

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

10 av 22

4557 Årsrapport.pdf  
side 1 av 2

Penneo document key: UT5XX-XSZHC-EEGGV-06ELL-ITEYU-ZPEWIF



**BDO**

BDO AS

Johan Henrik L`orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: UT5XX-XSZHC-EEGGY-06ELL-ITEYU-ZPEW/F

Vedlegg 1 BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

1 av 20

4557 Årsrapport.pdf  
side 2 av 2



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>361 429</b>	<b>341 891</b>	<b>361 429</b>	<b>466 910</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	709 304	267 652	331 000	288 500
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	-230 991	-248 114	-256 000	-234 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 16	-372 832	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>105 481</b>	<b>19 538</b>	<b>75 000</b>	<b>54 500</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>466 909</b>	<b>361 429</b>	<b>436 429</b>	<b>521 410</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	489 578	281 442		
Kortsiktig gjeld	-22 669	79 987		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>466 909</b>	<b>361 429</b>		



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		353 621	334 493	345 972	361 404
Innkrevde felleskostnader	2	563 584	520 728	564 028	613 596
Andre inntekter	3	8 750	3	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>925 955</b>	<b>855 224</b>	<b>910 000</b>	<b>975 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-2 820	-2 820	-3 000	-3 000
Styrehonorar	5	-20 000	-20 000	-20 000	-22 000
Revisjonshonorar	6	-8 213	-7 760	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-47 770	-46 425	-48 000	-49 000
Konsulenthonorar	7	-6 410	-3 063	-5 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-11 112	-73 460	-77 000	-70 000
Forsikringer		-75 068	-71 000	-75 000	-80 000
Kommunale avgifter	9	-124 560	-119 349	-121 000	-142 250
Energi/fyring	10	-4 649	-1 429	-2 000	-4 700
TV-anlegg/bredbånd		-93 960	-92 029	-95 000	-96 000
Andre driftskostnader	11	-73 724	-63 900	-76 000	-68 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-468 286</b>	<b>-501 234</b>	<b>-530 000</b>	<b>-547 450</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>457 669</b>	<b>353 990</b>	<b>380 000</b>	<b>425 550</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		372 832	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>830 501</b>	<b>353 990</b>	<b>380 000</b>	<b>425 550</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	1 433	230	0	0
Finanskostnader	13	-122 630	-86 567	-49 000	-142 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-121 197</b>	<b>-86 337</b>	<b>-49 000</b>	<b>-142 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>709 304</b>	<b>267 652</b>	<b>331 000</b>	<b>283 550</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		709 304	267 652		



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

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	9 240 000	9 240 000
Tomt		2 040 000	2 040 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>11 280 000</b>	<b>11 280 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		105 661	0
Andre kortsiktige fordringer	15	668	31 094
Driftskonto OBOS-banken		276 679	144 663
Sparekonto OBOS-banken		106 570	105 685
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>489 578</b>	<b>281 442</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 769 578</b>	<b>11 561 442</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 18 * 100		1 800	1 800
Annen egenkapital	16	4 562 008	3 852 704
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>4 563 808</b>	<b>3 854 504</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	3 604 802	4 208 625
Borettsinnskudd	18	3 578 300	3 578 300
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>7 183 102</b>	<b>7 786 925</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 731	14 345
Leverandørgjeld		938	-94 332
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>22 669</b>	<b>-79 987</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 769 578</b>	<b>11 561 442</b>
Pantstillelse	19	13 528 300	13 528 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.03.2023, Styret i Borettslaget Arups Gate 11

Marius Meli/s/

Thomas Askevold Borg

/s/ Anniken Jess Iversen/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.

**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.

**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.

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	448 296
Kabel-TV	94 044
Trappevasktillegg	19 176
Eiendomsskatt	2 068
Kapitalkostnader på IN-lån	348 416
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	5 205
Overført til kapitalkostnader	-353 621
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>563 584</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Refusjon skadesak	8 750
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>8 750</b>

**NOTE: 4****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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 20 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 213.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 410
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-6 410</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 489
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 121
Kostnader dugnader	-1 502
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-11 112</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-2 068
Vann- og avløpsavgift	-63 534
Feieavgift	-3 848
Renovasjonsavgift	-55 111
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-124 560</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-2 167
Fjernvarme	-2 482
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-4 649</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-499
Vaktmestertjenester	-29 396
Renhold ved firmaer	-29 373
Andre fremmede tjenester	-9 950
Trykksaker	-4
Andre kontorkostnader	-140
Porto	-80
Kontingenter	-1 890
Bank- og kortgebyr	-2 216
Konstaterte tap	-175
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-73 724</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	548
Renter av sparekonto i OBOS-banken	885
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>1 433</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-122 630
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-122 630</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

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

Gnr.233/bnr.25

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

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	668
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>668</b>

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	2 161 075
Egenkapital fra IN tidligere	3 480 030
Egenkapital fra IN 2022	372 832
Reduksjon EK fra IN	-1 451 929
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>4 562 008</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

EIKA Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig, 2014	-9 637 614
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 948 959
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	230 991
Nedbetalt tidligere, IN	3 480 030
Nedbetalt i år, IN	372 832
	-3 604 802
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-3 604 802</b>

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-3 578 300
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-3 578 300</b>

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 578 300
Pantelån	3 604 802
Beregnete IN-forpliktelser	2 400 933
<b>TOTALT</b>	<b>9 584 035</b>

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

Bygninger	9 240 000
Tomt	2 040 000
<b>TOTALT</b>	<b>11 280 000</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

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

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

### Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2013 - 2013	Soppsanering
2007 - 2007	Balkongbygging



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 31.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 3.06.23

Selskapsnummer: 4557 Selskapsnavn: Borettslaget Arups Gate 11

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Marius Meli er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Siri Voll Dombu og Marius Meli er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen 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 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 22 000

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

Kristin Sanni

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

Beate Eikaas

Eirik Bjerkestrand Mo

**Sak 7 Valg av valgkomite**

Tone Helen Mebust velges som neste år valgkomite.

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.