



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 941 797 318  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ÅKEBERGVEIEN 32/34  
Forretningsadresse: c/o 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: Frederik Skalstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.05.2023

### 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, 26.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 369 606	1 427 796
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 369 606</b>	<b>1 427 796</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		85 575	85 575
Annen driftskostnad		890 785	931 252
<b>Sum kostnader</b>		<b>976 360</b>	<b>1 016 827</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>393 246</b>	<b>410 969</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		24 346	22 005
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 346</b>	<b>22 005</b>
Annen finanskostnad		112 518	77 187
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>112 518</b>	<b>77 187</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-88 172</b>	<b>-55 182</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>305 074</b>	<b>355 787</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>305 074</b>	<b>355 787</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>305 074</b>	<b>355 787</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>305 074</b>	<b>355 787</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		305 074	355 787
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>305 074</b>	<b>355 787</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		9 473 834	9 473 596
Sum varige driftsmidler		9 473 834	9 473 596
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 473 834	9 473 596
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 105	
Andre fordringer		56 459	52 355
Sum fordringer		59 564	52 355
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		725 873	583 987
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		725 873	583 987
Sum omløpsmidler		785 437	636 342
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 259 271</b>	<b>10 109 937</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		4 043 930	3 738 856
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 043 930</b>	<b>3 738 856</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 045 730</b>	<b>3 740 656</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 466 536	3 611 805
Øvrig langsiktig gjeld		2 724 390	2 724 390
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 190 926</b>	<b>6 336 195</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 190 926</b>	<b>6 336 195</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		835	425
Leverandørgjeld		21 779	32 661
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>22 614</b>	<b>33 086</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 213 540</b>	<b>6 369 281</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 259 271</b>	<b>10 109 937</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 527525

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 941 797 318  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ÅKEBERGVEIEN 32/34  
Forretningsadresse: c/o 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: Frederik Skalstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.05.2023

**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, 29.06.2023



Organisasjonsnr: 941 797 318  
BORETTSLAGET ÅKEBERGVEIEN 32/34

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 369 606	1 427 796
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 369 606</b>	<b>1 427 796</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		85 575	85 575
Annen driftskostnad		890 785	931 252
<b>Sum kostnader</b>		<b>976 360</b>	<b>1 016 827</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>393 246</b>	<b>410 969</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		24 346	22 005
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 346</b>	<b>22 005</b>
Annen finanskostnad		112 518	77 187
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>112 518</b>	<b>77 187</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-88 172</b>	<b>-55 182</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>305 074</b>	<b>355 787</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>305 074</b>	<b>355 787</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>305 074</b>	<b>355 787</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>305 074</b>	<b>355 787</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		305 074	355 787
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>305 074</b>	<b>355 787</b>



Organisasjonsnr: 941 797 318  
BORETTSLAGET ÅKEBERGVEIEN 32/34

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		9 473 834	9 473 596
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 473 834	9 473 596
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 105	
Andre fordringer		56 459	52 355
Sum fordringer		59 564	52 355
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		725 873	583 987
Sum omløpsmidler		785 437	636 342
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 259 271</b>	<b>10 109 937</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	4 043 930	3 738 856
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>4 043 930</b>	<b>3 738 856</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4 045 730</b>	<b>3 740 656</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 466 536	3 611 805
Øvrig langsiktig gjeld	2 724 390	2 724 390
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>6 190 926</b>	<b>6 336 195</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>6 190 926</b>	<b>6 336 195</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	835	425
Leverandørgjeld	21 779	32 661
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>22 614</b>	<b>33 086</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>6 213 540</b>	<b>6 369 281</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>10 259 271</b>	<b>10 109 937</b>



Organisasjonsnr: 941 797 318  
BORETTLAGET ÅKEBERGVEIEN 32/34

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 Åkebergveien32/34

Digitalt årsmøte avholdes 15. mai - 18. mai 2023

Selskapsnummer: 5130





## Velkommen til årsmøte i Borettslaget Åkebergveien32/34

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 15. mai kl. 09:00 og lukker 18. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5130>

### 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 protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Borettslaget Åkebergveien32/34**



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.

Det foreslås at Preben Rasmussen fra OBOS er møteleder.

**Forslag til vedtak**

Preben Rasmussen fra OBOS er valgt.

Sak 2

### **Valg av protokollvitne**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Magnus Vindenes 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. Årsrapport til styrerommet.pdf

Sak 5

## **Fastsettelse av honorarer**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000,-.

### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 75 000,-



Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

### Innstilling

Styret har informert på Vibbo om at det er ledige plasser i styret i neste periode, samt hvilke verv som er på valg. Videre er det informert om at andelseiere som ønsker å sitte i styret, kan melde om dette til styret. Alle i styret tar gjenvalg hvis det ikke kommer nye kandidater. Styremedlem Magnus Vindenes ble valgt i forrige periode og er ikke på valg i år.

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ragnar Husum  
Tar gjenvalg

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Lindsay Kupferstein  
Tar gjenvalg

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ida Pernille Solem  
Tar gjenvalg
- Snorre Gulla  
Tar gjenvalg



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Ragnar Husum	Åkebergveien 32 A
Styremedlem	Lindsay Kupferstein	Åkebergveien 32 A
Styremedlem	Magnus Vindenes	Åkebergveien 32 A
Varamedlem	Snorre Gulla	Åkebergveien 34
Varamedlem	Ida Pernille Solem	Åkebergveien 32 B

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [akebergvn32og34@styrerommet.no](mailto:akebergvn32og34@styrerommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Borettslaget Åkebergveien32/34

Borettslaget består av 18 andelsleiligheter.

Borettslaget Åkebergveien32/34 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 941797318, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

230	3
231	13

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 Åkebergveien32/34 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

I denne perioden har styret avholdt månedlige digitale styremøter, pr. 1 mai 10 stykker. Arbeidet har vært preget av godt samarbeid og god fordeling av oppgaver mellom de ulike medlemmene.

De mest omfattende sakene denne perioden har vært bytte av leverandør for bredbånd, samt oppfølging av tidvis dårlig utført vaktmestertjeneste. Sistnevnte ser ut til å ha bedret seg betraktelig etter flere klager og bytte av vaktmester.

Det har vært gjennomført to dugnader; høst og vår (i skrivende stund har ikke vårdugnaden blitt gjennomført ennå). Erfaringsmessig har dugnadene god oppslutning.

Det ble også gjennomført en meget hyggelig felles tenning av julegran, med tilhørende grilling, servering av gløgg og julegrøt i denne perioden også.

Det ble gjort en teknisk gjennomgang av borettslaget sammen med OBOS byggforvaltning i 2021/22. Denne resulterte i en vedlikeholdsplan som ligger til grunn for planlagt vedlikehold i borettslaget. Med bakgrunn i denne har det ikke vært gjennomført planlagt vedlikehold i perioden. Det har heller ikke vært behov for å gjøre større utbedringer som følge av skade. Det er usikkerhet knyttet til levetid på vinduer i gården. Det tekniske gjennomgangen avdekket ikke betydelige/alvorlige svakheter i dagens konstruksjoner, selv om vinduene er eldre. Et eventuelt bytte av vinduer vil bli kostbart, og styret har derfor vurdert at det ikke gjøres tiltak på dette i denne perioden. Styret vil anbefale at dette følges opp og vurderes på nytt i neste periode.

To eierseksjoner i 32b har gjennomført en lenge planlagt ombygging og inkludert loftsareal i sine boenheter. Arbeidene omfatter bygging av nye boder på loft som erstatning for opprinnelige boder. Arbeidene forventes å ferdigstilles i løpet av mai 2023.

## 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.

## Resultat

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

## Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 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 kr 152 000 til normalt 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 Åkebergveien32/34.

### Lån

Borettslaget Åkebergveien32/34 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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 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 Åkebergveien 32/34

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Åkebergveien 32/34.

#### 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.

#### 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 for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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



## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GTTDQ-Q2AVF-E4UFE-4J8W-YB2G5-EY6NK



## BORETTSLAGET ÅKEBERGVEIEN 32/34 ORG.NR. 941 797 318, KUNDENR. 5130

### 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>603 255</b>	<b>409 795</b>	<b>603 255</b>	<b>762 823</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	305 074	355 787	269 425	136 425
Fradrag for avdrag på langs. lån	14 -145 269	-154 815	-155 000	-118 000
Økning egenkapital i fellesanlegg	17 -238	-7 512	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>159 567</b>	<b>193 460</b>	<b>114 425</b>	<b>18 425</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>762 823</b>	<b>603 256</b>	<b>717 680</b>	<b>781 248</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	785 437	636 342
Kortsiktig gjeld	-22 614	-33 086
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>762 823</b>	<b>603 256</b>

## BORETTSLAGET ÅKEBERGVEIEN 32/34 ORG.NR. 941 797 318, KUNDENR. 5130



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 369 606	1 388 796	1 386 000	1 386 000
Andre inntekter		0	39 000	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>1 369 606</b>	<b>1 427 796</b>	<b>1 386 000</b>	<b>1 386 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-10 575	-10 575	-10 575	-10 575
Styrehonorar	4	-75 000	-75 000	-75 000	-75 000
Revisjonshonorar	5	-6 157	-9 380	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-77 765	-75 573	-79 000	-82 000
Konsulenthonorar	6	-29 100	-11	-13 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-90 132	-211 994	-195 000	-152 000
Forsikringer		-215 938	-194 890	-205 000	-238 000
Kommunale avgifter	8	-191 699	-186 102	-187 000	-221 500
Energi/fyring		-95 551	-87 614	-90 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-48 367	-46 643	-48 000	-65 000
Andre driftskostnader	9	-136 076	-119 046	-127 000	-131 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-976 360</b>	<b>-1 016 827</b>	<b>-1 039 575</b>	<b>-1 090 575</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>393 246</b>	<b>410 969</b>	<b>346 425</b>	<b>295 425</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	24 346	22 005	0	0
Finanskostnader	11	-112 518	-77 187	-77 000	-159 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-88 172</b>	<b>-55 182</b>	<b>-77 000</b>	<b>-159 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>305 074</b>	<b>355 787</b>	<b>269 425</b>	<b>136 425</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		305 074	355 787		

**BORETTSLAGET ÅKEBERGVEIEN 32/34**  
**ORG.NR. 941 797 318, KUNDENR. 5130**



## BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	8 073 597	8 073 597
Tomt		1 354 600	1 354 600
Andel egenkapital i fellesanlegg	17	45 637	45 399
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>9 473 834</b>	<b>9 473 596</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		3 105	0
Forskuddsbetalte kostnader		55 959	52 355
Andre kortsiktige fordringer	13	500	0
Driftskonto OBOS-banken		472 756	532 511
Sparekonto OBOS-banken		253 117	51 476
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>785 437</b>	<b>636 342</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 259 270</b>	<b>10 109 937</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 18 * 100		1 800	1 800
Opptjent egenkapital		4 043 930	3 738 856
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>4 045 730</b>	<b>3 740 656</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 466 536	3 611 805
Borettsinnskudd	15	2 724 390	2 724 390
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>6 190 926</b>	<b>6 336 195</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		21 779	32 661
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 200 000)		0	0
Påløpte renter		835	425
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>22 614</b>	<b>33 086</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 259 270</b>	<b>10 109 937</b>
Pantstillelse	16	8 124 390	8 124 390
Garantiansvar	17	2 317 316	1 875 687

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

Styret i Borettslaget Åkebergveien 32/34

Ragnar Husum

Lindsay Kupferstein

Magnus Vindenes

**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.

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

Felleskostnader	1 143 720
Lokalleie	97 068
Balkong	63 294
Leietillegg påbygg	50 400
Dugnadstillegg	32 400
Refusjon dugnad	-21 600
Eiendomsskatt	4 324
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 369 606</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-10 575
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-10 575</b>

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

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 75 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 157.

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

OBOS Prosjekt AS	-25 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 100
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-29 100</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-22 097
Drift/vedlikehold VVS	-2 602
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 398
Drift/vedlikehold brannsikring	-31 462
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-2 603
Egenandel forsikring	-24 000
Kostnader dugnader	-2 970
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-90 132</b>

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

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

Eiendomsskatt	-4 327
Vann- og avløpsavgift	-114 033
Feieavgift	-4 061
Renovasjonsavgift	-69 278
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-191 699</b>

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

Container	-18 142
Verktøy og redskaper	-63
Lyspærer og sikringer	-1 700
Vaktmestertjenester	-63 890
Renhold ved firmaer	-47 246
Andre fremmede tjenester	-637
Andre kontorkostnader	-500
Bank- og kortgebyr	-2 073
Velferdskostnader	-1 825



---

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** **-136 076**

---

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	778
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 641
Kundeutbytte fra Gjensidige	21 902
Andre renteinntekter	25

---

**SUM FINANSINNTEKTER** **24 346**

---

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-94 736
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-14 782
Renter og provisjon på kassekreditt	-3 000

---

**SUM FINANSKOSTNADER** **-112 518**

---

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

Kostpris/bokført verdi 1987	6 869 512
Rehabilitering 2012	1 204 085

---

**SUM BYGNINGER** **8 073 597**

---

Tomten ble kjøpt i 1987.

Gnr.230/bnr.3 M. flere

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

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer	500
------------------------------	-----

---

**SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** **500**

---

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2015	-4 360 000
Nedbetalt tidligere	1 238 127
Nedbetalt i år	94 282
	-3 027 591

**OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2012	-840 000
Nedbetalt tidligere	350 068
Nedbetalt i år	50 987
	-438 945



---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-3 466 536**

---

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1987

-2 680 950

Økt 1994

-43 440

---

**SUM BORETTSINNSKUDD****-2 724 390**

---

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

2 724 390

Pantelån

3 466 536

---

**TOTALT****6 190 926**

---

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

Bygninger

8 073 597

Tomt

1 354 600

---

**TOTALT****9 428 197**

---

**NOTE: 17****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 1,1% av Gamle Oslo Servicesentral heretter kalt GOS.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i GOS. Garantiansvaret refererer seg til

den samlede gjelden i GOS og utgjør kr 2 317 316.

Selskapets andel i GOS vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i GOS er inntatt i resultatregnskapet under posten "vaktmestertjenester". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87435549. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Lett vedlikehold	Utbedre svanker i brostein i bakgården Branntekniske tiltak - reparere murpuss og male inngangspartier - Bytte låssystem i porter og hoveddører
2020	Lett vedlikehold	
2015	Omfattenede vedlikehold:	- Rehabilitering av tak - oppussing av oppganger - Montering av brannalarm
2012	11 nye balkonger	
2011	Piperehabilitering	
2011	Oppgradering av uteareal	
2007 - 2008	Omfattende rehabilitering:	- Oppussing av fasader - Oppgradering av ventilasjonsanlegg i leilighetene - Reparasjon av piper - Nytt callinganlegg



## 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 15.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 18.05.23

**Selskapsnummer:** 5130 **Selskapsnavn:** Borettslaget Åkebergveien32/34

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>Preben Rasmussen fra OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitne</b></p> <p>Magnus Vindenes 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 75 000,-

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Ragnar Husum

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

Lindsay Kupferstein

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

Ida Pernille Solem

Snorre Gulla

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.