



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 086 162
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ALNAFETGATA 8
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: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.06.2023

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, 26.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		798 314	771 847
Sum inntekter		798 314	771 847
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 564 666	873 519
Sum kostnader		1 564 666	873 519
Driftsresultat		-766 352	-101 672
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 060	10 158
Sum finansinntekter		12 060	10 158
Annen finanskostnad		91 319	68 735
Sum finanskostnader		91 319	68 735
Netto finans		-79 260	-58 576
Ordinært resultat før skattekostnad		-845 612	-160 249
Ordinært resultat etter skattekostnad		-845 612	-160 249
Årsresultat		-845 612	-160 249
Totalresultat		-845 612	-160 249
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-845 612	-160 249
Sum overføringer og disponeringer		-845 612	-160 249



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 126 852	5 126 852
Sum varige driftsmidler		5 126 852	5 126 852
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 126 852	5 126 852
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		17 569	20 743
Sum fordringer		17 569	20 743
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		212 106	398 196
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		212 106	398 196
Sum omløpsmidler		229 675	418 939
SUM EIENDELER		5 356 527	5 545 792

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 944 382	2 098 771
Sum opptjent egenkapital		-2 944 382	-2 098 771
Sum egenkapital		-2 942 782	-2 097 171
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 070 808	2 665 318
Øvrig langsiktig gjeld		4 936 975	4 936 975
Sum annen langsiktig gjeld		8 007 783	7 602 293
Sum langsiktig gjeld		8 007 783	7 602 293
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		715	16 607
Leverandørgjeld		281 449	11 866
Annen kortsiktig gjeld		9 362	12 196
Sum kortsiktig gjeld		291 526	40 669
Sum gjeld		8 299 309	7 642 962
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 356 527	5 545 792



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 591655

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 086 162
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ALNAFETGATA 8
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: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.06.2023

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, 19.07.2023



Organisasjonsnr: 952 086 162
BORETTSLAGET ALNAFETGATA 8

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		798 314	771 847
Sum inntekter		798 314	771 847
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 564 666	873 519
Sum kostnader		1 564 666	873 519
Driftsresultat		-766 352	-101 672
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 060	10 158
Sum finansinntekter		12 060	10 158
Annen finanskostnad		91 319	68 735
Sum finanskostnader		91 319	68 735
Netto finans		-79 260	-58 576
Ordinært resultat før skattekostnad		-845 612	-160 249
Ordinært resultat etter skattekostnad		-845 612	-160 249
Årsresultat		-845 612	-160 249
Totalresultat		-845 612	-160 249
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-845 612	-160 249
Sum overføringer og disponeringer		-845 612	-160 249



Organisasjonsnr: 952 086 162
BORETTSLAGET ALNAFETGATA 8

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 126 852	5 126 852
Sum varige driftsmidler		5 126 852	5 126 852

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		5 126 852	5 126 852
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		17 569	20 743
Sum fordringer		17 569	20 743

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		212 106	398 196
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		212 106	398 196

Sum omløpsmidler		229 675	418 939
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		5 356 527	5 545 792
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600

Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 944 382	2 098 771



Sum opptjent egenkapital	-2 944 382	-2 098 771
Sum egenkapital	-2 942 782	-2 097 171
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 070 808	2 665 318
Øvrig langsiktig gjeld	4 936 975	4 936 975
Sum annen langsiktig gjeld	8 007 783	7 602 293
Sum langsiktig gjeld	8 007 783	7 602 293
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	715	16 607
Leverandørgjeld	281 449	11 866
Annen kortsiktig gjeld	9 362	12 196
Sum kortsiktig gjeld	291 526	40 669
Sum gjeld	8 299 309	7 642 962
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 356 527	5 545 792



Organisasjonsnr: 952 086 162
BORETTLAGET ALNAFETGATA 8

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 Alnafetgata 8

Digitalt årsmøte avholdes 21. juni - 24. juni 2023

Selskapsnummer: 6443





Velkommen til årsmøte i Borettslaget Alnafetgata 8

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 21. juni kl. 09:00 og lukker 24. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6443>

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Alnafetgata 8



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

Jan Rustad

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

Jan Rustad og Steinar Lauritsen 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%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes

Vedlegg

1. Årsrapport til styrerommet.no.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 0



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jan Rustad

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Irlinn Mortensen
- Steinar Lauritsen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ian C Brewster



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jan Rustad	Alnafetgata 8 A
Styremedlem	Paul Henrik Sogge Hemstad	Alnafetgata 8 A
Styremedlem	Steinar Lauritsen	Alnafetgata 8 A
Varamedlem	Ian C. Brewster	Alnafetgata 8 A

Styret

Du kan 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 Alnafetgata 8

Borettslaget består av 16 andelsleiligheter.

Borettslaget Alnafetgata 8 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952086162, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

233 8

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 Alnafetgata 8 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 Flattum & Co AS.



Styrets arbeid

Siden forrige generalforsamling har styret avholdt fem protokollførte styremøter. Utover dette har enkeltmedlemmer møttes for å diskutere pågående saker, og hatt tett kontakt via epost og telefon. Styret har blant annet arbeidet med følgende saker i året som har gått.

- Rehabilitering av kjeller og portrom
- Installering av bevegelsessensor portrom, oppganger og bakgård
- Løpende vedlikehold
- Borettslagets økonomi
- Soppkontroll
- Kontroll av det elektriske anlegget
- Kontroll brannvarslingsanlegg



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.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at husleieøkning på 5% ble iverksatt fra 1 juni, budsjettet tar høyde for økning fra januar.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

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

Resultat

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

Disponible midler

Borettslaget hadde pr. 31.12.2022 negative disponible midler.

Borettslagets styre har iverksatt tiltak for å gi positive disponible i 2023. Tiltakene innebærer en økning av felleskostnader på 5% fra 01.01.2023.

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 kr 110 000 til løpende 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 Alnafetgata 8.

Lån

Borettslaget Alnafetgata 8 har lån i Handelsbanken og OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 12 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 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til Generalforsamlingen i Borettslaget Alnafetgata 8

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Alnafetgata 8 sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr. 845.612. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvise bilde av borettslagets finansielle stilling pr. 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 sameiet 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS
St. Olavs gate 25, 0166 OSLO
Postboks 62 Sentrum, 0101 OSLO
Organisasjonsnummer/revisornummer:
Foretaksregisteret NO 894934352 MVA

E-mail: post@flattum.no
Web: www.flattum.no
Telefon: +47 22 98 21 20
Medlemskap: Den norske Revisorforening
Regnskap Norge

Internasjonal forbindelse:





Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

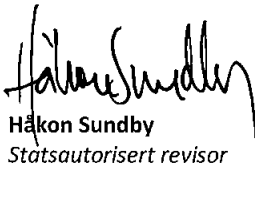
Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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>.

Oslo, 5. mai 2023

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS


Håkon Sundby
Statsautorisert revisor



BORETTSLAGET ALNAFETGATA 8 ORG.NR. 952 086 162, KUNDENR. 6443

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		378 270	234 587	378 270	-61 852
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-845 612	-160 249	156 000	77 000
Fradrag for avdrag og innfridd lån	12	-2 678 049	-2 446 068	-129 000	-71 000
Tilgang nytt lån	12	3 083 540	2 750 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-440 121	143 683	27 000	6 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	15	-61 851	378 270	405 270	-55 852
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		229 675	418 939		
Kortsiktig gjeld		-291 526	-40 669		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	15	-61 851	378 270		



BORETTSLAGET ALNAFETGATA 8 ORG.NR. 952 086 162, KUNDENR. 6443

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	798 279	771 847	861 000	851 000
Andre inntekter	3	35	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		798 314	771 847	861 000	851 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	4	-8 264	-8 025	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-55 988	-54 410	-57 000	-58 000
Konsulenthonorar		0	-12 000	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	5	-945 927	-233 815	-63 000	-110 000
Forsikringer		-85 496	-81 387	-85 000	-93 000
Kommunale avgifter	6	-188 757	-182 432	-187 000	-215 000
Energi/fyring		-87 280	-94 553	-70 000	-95 000
TV-anlegg/bredbånd		-117 504	-102 375	-105 000	-70 000
Andre driftskostnader	7	-75 450	-104 522	-70 000	-24 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 564 666	-873 519	-648 000	-676 000
DRIFTSRESULTAT		-766 352	-101 672	213 000	175 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	12 060	10 159	0	0
Finanskostnader	9	-91 319	-68 735	-57 000	-98 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-79 260	-58 577	-57 000	-98 000
ÅRSRESULTAT		-845 612	-160 249	156 000	77 000
Overføringer:					
Udekket tap		-845 612	-160 249		

BALANSE



	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	10	4 656 442	4 656 442
Tomt		470 411	470 411
SUM ANLEGGSMIDLER		5 126 853	5 126 853
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		11 985	15 114
Forskuddsbetalte kostnader		5 584	5 629
Driftskonto OBOS-banken		59 897	247 251
Sparekonto OBOS-banken		152 209	150 945
SUM OMLØPSMIDLER		229 675	418 939
SUM EIENDELER		5 356 527	5 545 792
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 16 * 100		1 600	1 600
Udekket tap	11	-2 944 382	-2 098 771
SUM EGENKAPITAL		-2 942 782	-2 097 171
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	3 070 808	2 665 318
Borettsinnskudd	13	4 936 975	4 936 975
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 007 783	7 602 293
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 362	12 196
Leverandørgjeld		281 449	11 866
Påløpte renter		715	5 992
Påløpte avdrag		0	10 615
SUM KORTSIKTIG GJELD		291 526	40 669
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 356 527	5 545 792
Pantstillelse	14	8 400 000	7 750 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2023

Styret i Borettslaget Alnafetgata 8

Jan Rustad

Paul Henrik Sogge Hemstad

Steinar Lauritsen

NOTE: 1

Vedlegg 1

14 av 22

Årsrapport til styreverrommet.no.pdf

BESKYTTET



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 KLASIFISERING 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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	740 679
Internett	57 600
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	798 279

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer, reskontro	35
SUM ANDRE INNTEKTER	35

NOTE: 4

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 264.

NOTE: 5

DRIFT OG VEDLIKEHOLD



Drift/vedlikehold bygninger	-842 990
Drift/vedlikehold VVS	-9 105
Drift/vedlikehold elektro	-86 333
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 499
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-945 927

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

NOTE: 6**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-88 169
Feieavgift	-3 420
Renovasjonsavgift	-97 169
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-188 757

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-923
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-28 825
Renhold ved firmaer	-41 339
Andre fremmede tjenester	-195
Kontingenter	-1 890
Bank- og kortgebyr	-2 279
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-75 450

NOTE: 8**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	308
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 264
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 062
Kundeutbytte fra Gjensidige	9 426
SUM FINANSINNTEKTER	12 060

NOTE: 9**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-64 438
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-26 341
Andre rentekostnader	-540
SUM FINANSKOSTNADER	-91 319

NOTE: 10**BYGNINGER**



Kostpris/bokført verdi 1988	4 704 117
Tomt utskilt	-470 411
Påkostninger	422 736
SUM BYGNINGER	4 656 442

Tomten ble kjøpt i 1988

Gnr.233/bnr.8

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

NOTE: 11

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 12

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,39 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2021	-2 750 000
Nedbetalt tidligere	84 682
Nedbetalt i år	2 665 318

0

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,25 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2022	-3 083 540
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	12 732

-3 070 808

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-3 070 808**

NOTE: 13

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1988	-4 936 975
------------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD **-4 936 975**

NOTE: 14

PANTSTILLELSE



Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 936 975
Pantelån	3 070 808
TOTALT	8 007 783

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

Bygninger	4 656 442
Tomt	470 411
TOTALT	5 126 853

NOTE: 15

NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er refinansiering lån med økning, og er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet.



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 51197704. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



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 21.06.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 24.06.23

Selskapsnummer: 6443 **Selskapsnavn:** Borettslaget Alnafetgata 8

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Jan Rustad</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Jan Rustad og Steinar Lauritsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</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

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 0

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Jan Rustad

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Irlinn Mortensen

Steinar Lauritsen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Ian C Brewster

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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