



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 085 824
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TOFTESGATE 43
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: 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, 14.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 129 140	1 126 884
Sum inntekter		1 129 140	1 126 884
Kostnader			
Lønnskostnad		22 820	22 820
Annen driftskostnad		842 544	853 881
Sum kostnader		865 364	876 701
Driftsresultat		263 776	250 183
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 833	13 428
Sum finansinntekter		14 833	13 428
Annen finanskostnad		140 228	94 446
Sum finanskostnader		140 228	94 446
Netto finans		-125 395	-81 018
Ordinært resultat før skattekostnad		138 381	169 165
Ordinært resultat etter skattekostnad		138 381	169 165
Årsresultat		138 381	169 165
Totalresultat		138 381	169 165
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		138 381	169 165
Sum overføringer og disponeringer		138 381	169 165



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		11 746 064	11 746 064
Sum varige driftsmidler		11 746 064	11 746 064
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		11 746 064	11 746 064
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		16 100	43 048
Sum fordringer		16 100	43 048
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		255 938	309 267
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		255 938	309 267
Sum omløpsmidler		272 038	352 314
SUM EIENDELER		12 018 102	12 098 378

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 700	1 700
Sum innskutt egenkapital		1 700	1 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 985 828	1 847 448
Sum opptjent egenkapital		1 985 828	1 847 448
Sum egenkapital		1 987 528	1 849 148
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 431 634	4 613 901
Øvrig langsiktig gjeld		5 560 000	5 560 000
Sum annen langsiktig gjeld		9 991 634	10 173 901
Sum langsiktig gjeld		9 991 634	10 173 901
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 069	544
Leverandørgjeld		26 805	74 785
Skyldige offentlige avgifter		11 066	
Sum kortsiktig gjeld		38 940	75 329
Sum gjeld		10 030 574	10 249 230
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 018 102	12 098 378



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 491524

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 085 824
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TOFTESGATE 43
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: 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, 21.06.2023



Organisasjonsnr: 952 085 824
BORETTSLAGET TOFTESGATE 43

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 129 140	1 126 884
Sum inntekter		1 129 140	1 126 884
Kostnader			
Lønnskostnad		22 820	22 820
Annen driftskostnad		842 544	853 881
Sum kostnader		865 364	876 701
Driftsresultat		263 776	250 183
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 833	13 428
Sum finansinntekter		14 833	13 428
Annen finanskostnad		140 228	94 446
Sum finanskostnader		140 228	94 446
Netto finans		-125 395	-81 018
Ordinært resultat før skattekostnad			
		138 381	169 165
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		138 381	169 165
Årsresultat		138 381	169 165
Totalresultat		138 381	169 165
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		138 381	169 165
Sum overføringer og disponeringer		138 381	169 165



Organisasjonsnr: 952 085 824
BORETTSLAGET TOFTESGATE 43

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		11 746 064	11 746 064
Sum varige driftsmidler		11 746 064	11 746 064

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

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

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		16 100	43 048
Sum fordringer		16 100	43 048

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		255 938	309 267
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		255 938	309 267

Sum omløpsmidler		272 038	352 314
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		12 018 102	12 098 378
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 700	1 700
Sum innskutt egenkapital		1 700	1 700

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 985 828	1 847 448



Sum opptjent egenkapital	1 985 828	1 847 448
Sum egenkapital	1 987 528	1 849 148
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 431 634	4 613 901
Øvrig langsiktig gjeld	5 560 000	5 560 000
Sum annen langsiktig gjeld	9 991 634	10 173 901
Sum langsiktig gjeld	9 991 634	10 173 901
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 069	544
Leverandørgjeld	26 805	74 785
Skyldige offentlige avgifter	11 066	
Sum kortsiktig gjeld	38 940	75 329
Sum gjeld	10 030 574	10 249 230
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	12 018 102	12 098 378



Organisasjonsnr: 952 085 824
BORETTSLAGET TOFTESGATE 43

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Toftesgate 43 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 31. mai - 3. juni 2023

Selskapsnummer: 5195





Velkommen til årsmøte i Toftesgate 43 Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 31. mai kl. 09:00 og lukker 3. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5195>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

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 Toftesgate 43 Borettslag



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

OBOS stiller som møteleder

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Andreas Keus og Aleksander H. Steinsvik er valgt

Sak 3

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 og overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsrapport til innkallingen.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 20.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 20.000



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Valgkomiteen har ikke klart å få noen til å stille som andre vara. Det er fullt mulig å melde seg.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Aleksander Steinsvik

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Andreas Keus
- Gry Westby

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Knut Johannes Dahle
- Valgkomiteen har ikke klart å finne noen som vil være 2. vara. De jobber videre med dette frem mot 31. mai. Aktuelle kandidater vil bli meldt her i kommentarfeltet.

Sak 7

Valg av valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 1 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Kristin Moo Nerli
- Torgeir Sæten Hoff



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Valgkomiteen

Kristin Moo Nerli	Toftes Gate 43 A
Øyvind Westbye	Toftes Gate 43 B

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post toftesgt43@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Toftesgate 43 Borettslag

Borettslaget består av 17 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

228 540

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

Toftesgate 43 Borettslag 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

Styret har i løpet av året hatt styremøter etter behov. Ellers har mye blitt avklart på mail. Det har blitt gjennomført dugnader for vedlikehold av fellesarealene, og det har blitt bestilt kontainer hvor beboerne også har kunnet kvitte seg med privat avfall.

Økonomi: Borettslagets økonomi er stram, men balanserer seg greit så lenge det ikke oppstår uforutsette utgifter. En stor utgift har vært utskifting av en del takvinduer som var råtne. Den generelle kostnadsveksten i samfunnet har gjort at styret har sett seg nødt til å øke fellesutgiftene.

En større lekkasje i A-oppgangen har også medført at det har blitt gjort utbedringer på avløpsrørene. Neste styre bør vurdere behovet for en gjennomgang av rørsystemet i borettslaget.

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.

Driftsinntekter

Driftsinntekter er kr. 1.129.140

Driftskostnader

Driftskostnadene er kr. 865.364.

Finanskostnader

Finanskostnader er kr. 140.228.

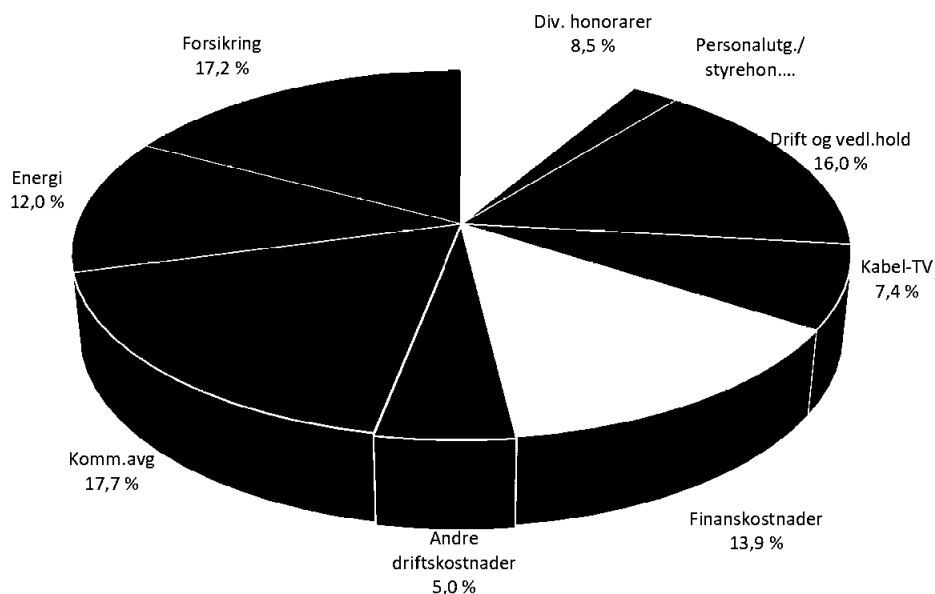
Resultat

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.

Diagrammet nedenfor viser i prosent hvordan kostnadene er blitt fordelt i 2022.





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 128.000 til større 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 Toftesgate 43 Borettslag.

Lån

Toftesgate 43 Borettslag har tre 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 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23. Den endringen er ikke iverksatt før 01.06.23. Så det vil bli et avvik i regnskap for 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Toftesgate 43

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Toftesgate 43.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 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 forretningsførerens 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 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. 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 er norsk aksjeselskap. Et 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 993 806 850 MVA.

Side 1 av 2



BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		276 985	302 093	276 985	233 098
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		138 381	169 165	221 380	256 252
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-182 267	-194 273	-199 000	-167 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-43 886	-25 108	22 380	89 252
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		233 098	276 985	299 365	322 350
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		272 038	352 314		
Kortsiktig gjeld		-38 940	-75 329		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		233 098	276 985		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 129 140	1 126 884	1 126 000	1 354 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 129 140	1 126 884	1 126 000	1 354 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 820	-2 820	-2 820	-2 820
Styrehonorar	4	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	5	-8 213	-7 265	-7 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-73 308	-71 240	-72 000	-74 000
Konsulenthonorar	6	-4 290	-3 219	-10 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-160 539	-187 497	-110 000	-128 500
Forsikringer		-173 072	-162 990	-171 000	-194 000
Kommunale avgifter	8	-178 203	-169 421	-172 600	-200 728
Energi/fyring		-120 561	-134 310	-115 000	-130 000
TV-anlegg/bredbånd		-74 122	-71 556	-75 000	-78 000
Andre driftskostnader	9	-50 237	-46 384	-48 000	-50 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-865 364	-876 701	-803 420	-901 548
DRIFTSRESULTAT		263 776	250 183	322 580	452 452
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	14 833	13 428	0	0
Finanskostnader	11	-140 228	-94 446	-101 200	-196 200
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-125 395	-81 018	-101 200	-196 200
ÅRSRESULTAT		138 381	169 165	221 380	256 252
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		138 381	169 165		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	9 446 064	9 446 064
Tomt		2 300 000	2 300 000
SUM ANLEGGSMIDLER		11 746 064	11 746 064
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		16 100	43 048
Driftskonto OBOS-banken		246 658	308 241
Skattetrekkskonto OBOS-banken		8 246	0
Sparekonto OBOS-banken		1 034	1 026
SUM OMLØPSMIDLER		272 038	352 314
SUM EIENDELER		12 018 102	12 098 378
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 17 * 100		1 700	1 700
Opptjent egenkapital		1 985 828	1 847 448
SUM EGENKAPITAL		1 987 528	1 849 148
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	4 431 634	4 613 901
Borettsinnskudd	14	5 560 000	5 560 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 991 634	10 173 901
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		26 805	74 785
Skyldige offentlige avgifter	15	11 066	0
Påløpte renter		1 069	544
SUM KORTSIKTIG GJELD		38 940	75 329
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 018 102	12 098 378
Pantstillelse	16	10 910 000	10 910 000
Garantiansvar		0	0

Vedlegg 1

14 av 24

Årsrapport til innkallingen.pdf



Oslo, 13.04.2023

Styret i Borettslaget Toftesgate 43

Andreas Keus /s/

Aleksander H Steinsvik /s/

Vilde Jalleni Tennfjord

/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 125 612
Eiendomsskatt	3 528
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 129 140

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 820

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 20 000.

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

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

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 290
SUM KONSULENTHONORAR	-4 290

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-120 935
Drift/vedlikehold VVS	-1 531
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 057
Drift/vedlikehold brannsikring	-33 453
Kostnader dugnader	-3 564
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-160 539

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-3 534
Vann- og avløpsavgift	-94 927
Feieavgift	-3 634
Renovasjonsavgift	-76 108
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-178 203

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 401
Verktøy og redskaper	-2 792
Lyspærer og sikringer	-561
Renhold ved firmaer	-35 786
Andre fremmede tjenester	-3 333
Andre kontorkostnader	-296
Bank- og kortgebyr	-2 069
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-50 237

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	387
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8



Kundeutbytte fra Gjensidige	14 438
SUM FINANSINTEKTER	14 833

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-18 516
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-113 268
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-8 444
SUM FINANSKOSTNADER	-140 228

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1991	9 446 064
SUM BYGNINGER	9 446 064

Tomten ble kjøpt i 1988

Gnr.228/bnr.540

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

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2015	-1 000 000
Nedbetalt tidligere	381 219
Nedbetalt i år	64 406
	-554 375

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2019	-3 960 000
Nedbetalt tidligere	235 130
Nedbetalt i år	90 915
	-3 633 955

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020	-300 000
Nedbetalt tidligere	29 750
Nedbetalt i år	26 946
	-243 304

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-4 431 634
------------------------------------	-------------------

NOTE: 14**BORETTSINNSKUDD**



Opprinnelig 1991	-5 560 000
SUM BORETTSSINNSKUDD	-5 560 000

NOTE: 15**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-8 246
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-11 066

NOTE: 16**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 560 000
Pantelån	4 431 634
TOTALT	9 991 634

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

Bygninger	9 446 064
Tomt	2 300 000
TOTALT	11 746 064



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79620891. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. 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

2018

Kjeller - oppgang - loft m.m.

Prosjekt 1 - Kjeller/ fellesareal
oppstart vår/ sommer 2018
Gjennomføre en sopp- og
råteskadeanalyse
Utbedre og fornye
etasjebrannskiller
Rehabilitering av vegger
Utbedring av ventilasjon
TV- kontroll av rør
Utskifting av
stoppekran/ventiler

Prosjekt 2 - Oppganger og loft
oppstart vinter 2019
Kott/boder i B og C
oppgangene (A oppgang har ikke boder
i gangen) oppgraderes og vinduer
dekkes til innvendig etter angitt
standard for brannsikring slik at disse
fortsatt kan benyttes som boder
Loft utbedre brannskiller
mellom loft og trapperom, brannvegg
mot nabobygg i nr 41 utbedres med to
branngipslag.



•Installere røykventilasjonsluke/vindu i hvert trapperom som kan styres fra 1.etasje
•Installere markeringsskilt i felles arealer

Prosjekt 3 - Organisatoriske forhold rutiner for styret - løpende
•Brannsikkerhet - brannrutiner
•Holde loft og kjeller ryddig,
•Vernerunder to ganger i året
•Utarbeide nye branntegninger
•Vedlikeholde drenskum indre gård
•Sjekk/oppgradere dørpumper til alle leiligheter
•Periodisk rengjøring og maling av overflater (jf. post 28).

Noen av tiltakene innehar en viss risiko, spesielt for høyere kostnader i forhold til hva som årlig er mulig å sette av i vedlikeholdsbudsjettet for borettslaget, men også at oppgavene blir mer tidkrevende. Vi har som mål at «Prosjekt 1» og «Prosjekt 2» skal kunne gjennomføres i 2018/2019. Dersom disse blir meget kostnadskrevende må vi vurdere å forskyve på tiltakene i prosjekt 2 til 2019/2020.

Vi har valgt å engasjere OBOS-prosjekt for å be om råd til videre oppfølging. Anbefalingen fra OBOS er først å gjennomføre en sopp- og råteskadeanalyse i kjelleren, for så å iverksette de tiltakene vi har planlagt der, jfr. «Prosjekt 1». Det er gjennomført en befaring og vi har mottatt et anbud fra OBOS-prosjektet. I tillegg vil de vurdere sammen med oss hvordan vi best kan følge opp tiltakene i «Prosjekt 2». En foreløpig kostnadsramme på «Prosjekt 1» er satt til ca. 2 000 000,00 (inkl.mva. og prosjektadministrasjon). Dette er basert på erfaringstall, styrets



opplysninger og befaring av OBOS-prosjekts representant. Priser er ikke innhentet. Det vil bli innhentet tilbud fra minst tre tilbydere for å kunne få markedspris på utførelsen av arbeidene.

Når det gjelder «Prosjekt 2» vil styret søke om støtte fra Byantikvarens tilskuddsordning for istandsetting av kulturminner i Oslo, med søknadsfrist 1.nov. 2018.



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: 5195 **Selskapsnavn:** Toftesgate 43 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>OBOS stiller som møteleder</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Andreas Keus og Aleksander H. Steinsvik 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 og overføres til egenkapital

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 20.000

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Aleksander Steinsvik

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Andreas Keus
 Gry Westby

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Knut Johannes Dahle
 Valgkomiteen har ikke klart å finne noen som vil være 2. vara. De jobber videre med dette frem mot 31. mai. Aktuelle kandidater vil bli meldt her i kommentarfeltet.

Sak 7 Valg av valgkomite

Valgkomite (kun 1 skal velges)

- Kristin Moo Nerli
 Torgeir Sæten Hoff

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.