



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 978 688 098
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ISLANDSGT 10 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Sameen Shabbir
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 09.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 134 957	914 344
Sum inntekter		1 134 957	914 344
Kostnader			
Lønnskostnad		39 935	43 847
Annen driftskostnad		461 203	416 464
Sum kostnader		501 137	460 311
Driftsresultat		633 820	454 033
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 657	10 025
Sum finansinntekter		10 657	10 025
Annen finanskostnad		399 131	238 184
Sum finanskostnader		399 131	238 184
Netto finans		-388 474	-228 159
Resultat før skattekostnad		245 346	225 874
Årsresultat		245 346	225 874
Totalresultat		245 346	225 874
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		245 346	225 874
Sum overføringer og disponeringer		245 346	225 874



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		10 778 706	10 778 706
Sum varige driftsmidler		10 778 706	10 778 706
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		10 778 706	10 778 706
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		5 972	15 884
Sum fordringer		5 972	15 884
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		196 601	103 225
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		196 601	103 225
Sum omløpsmidler		202 572	119 109
SUM EIENDELER		10 981 278	10 897 815

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		29 157	
Udekket tap			216 189
Sum opptjent egenkapital		29 157	-216 189
Sum egenkapital		30 357	-214 989
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 650 837	7 864 635
Øvrig langsiktig gjeld		3 233 800	3 233 800
Sum annen langsiktig gjeld		10 884 637	11 098 435
Sum langsiktig gjeld		10 884 637	11 098 435
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		56 646	1 854
Leverandørgjeld		9 639	11 602
Skyldige offentlige avgifter			483
Annen kortsiktig gjeld			429
Sum kortsiktig gjeld		66 285	14 369
Sum gjeld		10 950 922	11 112 804
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 981 278	10 897 815



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 482870

Enheten

Organisasjonsnummer: 978 688 098
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ISLANDSGT 10 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Sameen Shabbir
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 17.06.2024



Organisasjonsnr: 978 688 098
ISLANDSGT 10 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 134 957	914 344
Sum inntekter		1 134 957	914 344
Kostnader			
Lønnskostnad		39 935	43 847
Annen driftskostnad		461 203	416 464
Sum kostnader		501 137	460 311
Driftsresultat		633 820	454 033
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 657	10 025
Sum finansinntekter		10 657	10 025
Annen finanskostnad		399 131	238 184
Sum finanskostnader		399 131	238 184
Netto finans		-388 474	-228 159
Resultat før skattekostnad		245 346	225 874
Årsresultat		245 346	225 874
Totalresultat		245 346	225 874
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		245 346	225 874
Sum overføringer og disponeringer		245 346	225 874



Organisasjonsnr: 978 688 098
ISLANDSGT 10 BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		10 778 706	10 778 706
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		10 778 706	10 778 706
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		5 972	15 884
Sum fordringer		5 972	15 884
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		196 601	103 225
Sum omløpsmidler		202 572	119 109
SUM EIENDELER		10 981 278	10 897 815
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		29 157	



Udekket tap		216 189
Sum opptjent egenkapital	29 157	-216 189
Sum egenkapital	30 357	-214 989
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7 650 837	7 864 635
Øvrig langsiktig gjeld	3 233 800	3 233 800
Sum annen langsiktig gjeld	10 884 637	11 098 435
Sum langsiktig gjeld	10 884 637	11 098 435
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	56 646	1 854
Leverandørgjeld	9 639	11 602
Skyldige offentlige avgifter		483
Annen kortsiktig gjeld		429
Sum kortsiktig gjeld	66 285	14 369
Sum gjeld	10 950 922	11 112 804
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	10 981 278	10 897 815



Organisasjonsnr: 978 688 098
ISLANDSGT 10 BORETTSLAG

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5282

Islandsgt. 10 B/L



Velkommen til årsmøte i Islandsgt. 10 B/L

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 25. april kl. 09:00 og lukker 28. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5282>

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 avgj 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 Islandsgt. 10 B/L



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
Magnus Arneberg-Bauer er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Håkon Løvteit 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. 5282 årsrapport 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 35 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 35 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Wanja Tukun

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Åshild Homb
- Håkon Løvteit
- Ida Johanne Bohmann



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Wanja Snipen Tukun	Islands Gate 10
Styremedlem	Marcus Pettersen Irgens	Islands Gate 10
Styremedlem	Håkon Løvteit	Islands Gate 10

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 Islandsgt. 10 B/L

Borettslaget består av 12 andelsleiligheter.

Islandsgt. 10 B/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 978688098, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

232 212

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.

Islandsgt. 10 B/L har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Det har ikke vært store vedlikeholdsutgifter utover ordinær drift. Vi gjennomførte dugnad i mai-23 med godt oppmøte.

Vi har endret nettleverandør fra Telia til Homenet.

Det er ingen planlagte store utgifter fremover til vedlikehold utover vanlig i 2024. Vi har hatt et styremøte.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 23 500.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Islandsgt. 10 B/L.

Lån

Islandsgt. 10 B/L har to lån i OBOS banken.

Lånet har en flytende rente på 6,05%.

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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i ISLANDSGT 10 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ISLANDSGT 10 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokument ID: PGOK4-3NV71-VZL4-E4K85-QDYVK-ZUN24



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-11 16:37:44 UTC



Penneo Dokumentthokket: PGOK4-3NV71-VZL4-E4K85-QDYVK-ZUN24

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

11 av 23

5282 årsrapport 2024.pdf



ISLANDSGT 10 BORETTSLAG ORG.NR. 978 688 098, KUNDENR. 5282

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		104 740	147 528	104 740	136 288
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		245 346	225 874	583 453	226 065
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-213 798	-268 662	-239 000	-204 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		31 548	-42 788	344 453	22 065
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		136 287	104 740	449 193	158 353
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		202 572	119 109		
Kortsiktig gjeld		-66 285	-14 369		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		136 287	104 740		



ISLANDSGT 10 BORETTSLAG ORG.NR. 978 688 098, KUNDENR. 5282

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		384 537	327 083	324 072	389 016
Innkrevde felleskostnader	2	750 420	587 261	749 928	749 984
SUM DRIFTSINNEKTER		1 134 957	914 344	1 074 000	1 139 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 935	-8 847	-4 935	-4 935
Styrehonorar	4	-35 000	-35 000	-30 000	-35 000
Revisjonshonorar	5	-10 577	-8 980	-6 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-81 195	-78 063	-82 000	-83 000
Konsulenthonorar	6	-5 400	-5 955	-5 000	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-10 594	-7 544	-23 500	-23 500
Forsikringer		-110 594	-93 818	-97 700	-115 000
Kommunale avgifter	8	-101 745	-86 097	-98 412	-116 000
Energi/fyring		-32 365	-48 920	-50 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-47 960	-36 184	-37 500	-44 000
Andre driftskostnader	9	-60 773	-50 903	-55 500	-57 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-501 137	-460 311	-490 547	-523 935
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		633 820	454 033	583 453	615 065
Innbetalt andel fellesgjeld		0	0		
DRIFTSRESULTAT		633 820	454 033	583 453	615 065
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	10 657	10 025	0	0
Finanskostnader	11	-399 131	-238 184	0	-389 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-388 474	-228 159	0	-389 000
ÅRSRESULTAT		245 346	225 874	583 453	226 065
Overføringer:					
Til annen egenkapital		245 346	225 874		



ISLANDSGT 10 BORETTSLAG ORG.NR. 978 688 098, KUNDENR. 5282

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	10 322 331	10 322 331
Tomt		456 375	456 375
SUM ANLEGGSMIDLER		10 778 706	10 778 706
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		4 493	14 697
Andre kortsiktige fordringer	13	1 479	1 187
Driftskonto OBOS-banken		196 447	103 075
Sparekonto OBOS-banken		154	150
SUM OMLØPSMIDLER		202 572	119 109
SUM EIENDELER		10 981 278	10 897 815
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Annen egenkapital	14	29 157	0
Annen egenkapital		0	-216 189
SUM EGENKAPITAL		30 357	-214 989
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	7 650 837	7 864 635
Borettsinnskudd	16	3 233 800	3 233 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 884 637	11 098 435
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		9 639	11 602
Skyldige offentlige avgifter		0	483
Påløpte renter		39 657	1 853
Påløpte avdrag		16 989	0
Annen kortsiktig gjeld		0	429
SUM KORTSIKTIG GJELD		66 285	14 369
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 981 278	10 897 815
Pantstillelse	17	13 586 800	13 586 800



10

Islandsgt. 10 B/L

Garantiansvar

0

0

Oslo, 03.04.2024

Styret i Islandsgt 10 Borettslag

Wanja Snipen Tukun

Marcus Pettersen Irgens Håkon Løtveit

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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.

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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



fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	750 420
Kapitalkostnader på IN-lån	374 570
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	9 967
Overført til kapitalkostnader	-384 537
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	750 420

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 935
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 935

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 2022/2023, og er på kr 35 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 577.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 400
SUM KONSULENTHONORAR	-5 400

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 561
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 033
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-10 594

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-54 323
Renovasjonsavgift	-47 422
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-101 745

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 833
Verktøy og redskaper	-1 987
Driftsmateriell	-74
Renhold ved firmaer	-36 022
Andre fremmede tjenester	-13 483
Andre kontorkostnader	-53
Bank- og kortgebyr	-2 061
Velferdskostnader	-1 260
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-60 773

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	610
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4
Kundeutbytte fra Gjensidige	10 043
SUM FINANSINTEKTER	10 657

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt (lån 2)	-225 073
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt (lån 1)	-174 058
SUM FINANSKOSTNADER	-399 131

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1997	9 303 625
Tilgang i 2016	1 018 706
SUM BYGNINGER	10 322 331

Tomten ble kjøpt i 1997.

Gnr.232/bnr.212

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**

Avregningskonto, IN-lån	1 479
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 479

**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-391 760
Egenkapital fra IN tidligere	554 912
Egenkapital fra IN 2023	0
Reduksjon EK fra IN	-133 995
SUM ANNEN EGENKAPITAL	29 157

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

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS (tidl OBOS-banken)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-3 500 000
Nedbetalt tidligere	90 986
Nedbetalt i år	54 334
	-3 354 680

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.23 er 5,9 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2016	-6 218 704
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 208 171
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	159 464
Nedbetalt tidligere, IN	554 912
Nedbetalt i år, IN	0
	-4 296 157

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-7 650 837
-----------------------------------	-------------------

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1997	-3 258 800
Korrigert innskudd	25 000
SUM BORETTINNSKUDD	-3 233 800

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 233 800
Pantelån	7 650 837
Påløpte avdrag	16 989
Beregnete IN-forpliktelser	420 917
TOTALT	11 322 543

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	10 322 331
Tomt	456 375
TOTALT	10 778 706

Annen informasjon om borettslaget**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57536659. 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.



Garantert betaling av felleskostnader

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.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 25.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 28.04.24

Selskapsnummer: 5282 Selskapsnavn: Islandsgt. 10 B/L

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>Magnus Arneberg-Bauer er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Håkon Løtveit 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>



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 35 000

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Wanja Tukun

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Åshild Homb

Håkon Løvteit

Ida Johanne Bohmann



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.