



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 692 386
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: URTEGATA 14 BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS Eiendomsforvaltning
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: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2024

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, 29.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 406 889	2 129 589
Sum inntekter		5 406 889	2 129 589
Kostnader			
Lønnskostnad		25 102	22 820
Annen driftskostnad		531 526	1 741 646
Sum kostnader		556 628	1 764 466
Driftsresultat		4 850 261	365 123
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 181	8 077
Sum finansinntekter		9 181	8 077
Annen finanskostnad		734 219	462 361
Sum finanskostnader		734 219	462 361
Netto finans		-725 038	-454 284
Resultat før skattekostnad		4 125 223	-89 161
Årsresultat		4 125 223	-89 161
Totalresultat		4 125 223	-89 161
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 125 223	-89 161
Sum overføringer og disponeringer		4 125 223	-89 161



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		35 985 000	35 985 000
Sum varige driftsmidler		35 985 000	35 985 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		35 985 000	35 985 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		31 889	28 825
Sum fordringer		31 889	28 825
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		389 625	91 684
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		389 625	91 684
Sum omløpsmidler		421 514	120 509
SUM EIENDELER		36 406 514	36 105 509

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		80 000	80 000
Sum innskutt egenkapital		80 000	80 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		11 208 048	7 082 825
Sum opptjent egenkapital		11 208 048	7 082 825
Sum egenkapital		11 288 048	7 162 825
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 590 871	16 529 405
Øvrig langsiktig gjeld		12 398 500	12 398 500
Sum annen langsiktig gjeld		24 989 371	28 927 905
Sum langsiktig gjeld		24 989 371	28 927 905
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		97 614	3 760
Leverandørgjeld		31 481	4 085
Annen kortsiktig gjeld			6 934
Sum kortsiktig gjeld		129 095	14 779
Sum gjeld		25 118 466	28 942 684
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 406 514	36 105 509



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370404

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 692 386
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: URTEGATA 14 BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS Eiendomsforvaltning
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: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2024

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, 18.05.2024



Organisasjonsnr: 990 692 386
URTEGATA 14 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 406 889	2 129 589
Sum inntekter		5 406 889	2 129 589
Kostnader			
Lønnskostnad		25 102	22 820
Annen driftskostnad		531 526	1 741 646
Sum kostnader		556 628	1 764 466
Driftsresultat		4 850 261	365 123
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 181	8 077
Sum finansinntekter		9 181	8 077
Annen finanskostnad		734 219	462 361
Sum finanskostnader		734 219	462 361
Netto finans		-725 038	-454 284
Resultat før skattekostnad		4 125 223	-89 161
Årsresultat		4 125 223	-89 161
Totalresultat		4 125 223	-89 161
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 125 223	-89 161
Sum overføringer og disponeringer		4 125 223	-89 161



Organisasjonsnr: 990 692 386
URTEGATA 14 BORETTSLAG

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			
Sum varige driftsmidler		35 985 000	35 985 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		35 985 000	35 985 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		31 889	28 825
Sum fordringer		31 889	28 825
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		389 625	91 684
Sum omløpsmidler		421 514	120 509
SUM EIENDELER		36 406 514	36 105 509
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		80 000	80 000
Sum innskutt egenkapital		80 000	80 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		11 208 048	7 082 825



Sum opptjent egenkapital	11 208 048	7 082 825
Sum egenkapital	11 288 048	7 162 825
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	12 590 871	16 529 405
Øvrig langsiktig gjeld	12 398 500	12 398 500
Sum annen langsiktig gjeld	24 989 371	28 927 905
Sum langsiktig gjeld	24 989 371	28 927 905
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	97 614	3 760
Leverandørgjeld	31 481	4 085
Annen kortsiktig gjeld		6 934
Sum kortsiktig gjeld	129 095	14 779
Sum gjeld	25 118 466	28 942 684
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	36 406 514	36 105 509



Organisasjonsnr: 990 692 386
URTEGATA 14 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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6463

Urtegata 14 Borettslag



Velkommen til årsmøte i Urtegata 14 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 9. april kl. 09:00 og lukker 12. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6463>

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 Urtegata 14 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

Espen Schmidt er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Lars Henrik Foss og Petter Torgeirsson Stensrud 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

3 av 22



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 6463 Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 22 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 22 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Petter Torgeirsson Stensrud

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gustav Holt Berg
- Trygve Hauge Fagge

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Cassandra Eide



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Espen Schmidt	Urtegata 14
Styremedlem	Lars Henrik Foss	Urtegata 14
Styremedlem	Petter Torgeirsson Stensrud	Urtegata 14
Varamedlem	Cassandra Eide	Urtegata 14

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post urtegata14@styrerommet.

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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Urtegata 14 Borettslag

Borettslaget består av 16 andelsleiligheter.

Urtegata 14 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990692386, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

230 364

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.

Urtegata 14 Borettslag 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 Flattum & Co AS.



Styrets arbeid

Styret har det siste året fortsatt arbeidet for å opprettholde god likviditet og økonomi i borettslaget.

I løpet av året mottok borettslaget et pålegg fra kommunen om utbedring av vannrør. Styret innhentet tilbud fra leverandører og fikk på plass en avtale innenfor borettslagets økonomiske rammer. Arbeidet ble ferdigstilt tidlig 2024.

Det ble gjennomført dugnad på senhøsten med godt oppmøte fra beboerne i borettslaget. Styret håper at arbeidet i 2024 kan bygge videre på grunnlaget som ble lagt i høstens dugnad slik at borettslaget kan få på plass utemøbler i løpet av 2024. I forbindelse med dugnaden ble det også gjennomført en opprydning i kjeller og fellesarealer.



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.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



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 ordinær drift og vedlikehold i 2024.

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. OBOS Banken.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Urtegata 14 Borettslag.

Lån

Urtegata 14 Borettslag har to 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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til Generalforsamlingen i Urtegata 14 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Urtegata 14 Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 4.125.223. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og oppstilling over endring av disponible midler.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling pr. 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 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.

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:

0990692386
Egetaksregisteret NO 894934352 MVA

E-mail: post@flattum.no

Web: www.flattum.no

Telefon: +47 22 98 21 20

Medlemskap: Den norske Revisorforening
Regnskap Norge, 22

Internasjonal forbindelse:


INDEPENDENT MEMBER

6463 Årsrapport.pdf



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

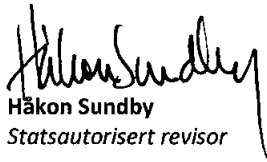
Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 14. mars 2024
Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS


Håkon Sundby
Statsautorisert revisor



URTEGATA 14 BORETTSLAG ORG.NR. 990 692 386, KUNDENR. 6463

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.	105 730	-187 467	105 730	292 419
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	4 125 223	-89 161	634 500	447 148
Tillegg for nye langsiktige lån	16 0	1 030 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -498 192	-647 642	-599 000	-409 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15 -3 440 342	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	186 689	293 197	35 500	38 148
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	292 419	105 730	141 230	330 567
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	421 514	120 509		
Kortsiktig gjeld	-129 095	-14 779		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	292 419	105 730		



URTEGATA 14 BORETTSLAG ORG.NR. 990 692 386, KUNDENR. 6463

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 165 522	103 508	0	1 036 260
Innkrevde felleskostnader	2	741 025	2 026 081	1 907 000	749 740
Andre inntekter	3	60 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 966 547	2 129 589	1 907 000	1 786 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 102	-2 820	-3 000	-3 102
Styrehonorar	5	-22 000	-20 000	-20 000	-22 000
Revisjonshonorar	6	-9 144	-8 488	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-57 353	-55 140	-57 000	-59 073
Konsulenthonorar	7	-688	-9 862	-10 000	-1 000
Drift og vedlikehold	8	-35 115	-1 238 683	-65 000	-75 000
Forsikringer		-81 661	-79 808	-85 000	-89 242
Kommunale avgifter	9	-131 074	-111 407	-128 000	-153 846
Energi/fyring		-61 837	-70 874	-80 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-94 678	-81 164	-85 000	-98 466
Andre driftskostnader	10	-59 978	-86 220	-71 500	-68 123
SUM DRIFTSKOSTNADER		-556 628	-1 764 466	-613 500	-638 852
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 409 919	365 123	1 293 500	1 147 148
Innbetalt andel fellesgjeld		3 440 342	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		4 850 261	365 123	1 293 500	1 147 148
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	9 181	8 077	0	9 000
Finanskostnader	12	-734 219	-462 361	-659 000	-709 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-725 038	-454 284	-659 000	-700 000
ÅRSRESULTAT		4 125 223	-89 161	634 500	447 148
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		4 125 223	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-89 161		



URTEGATA 14 BORETTSLAG
ORG.NR. 990 692 386, KUNDENR. 6463
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	32 386 500	32 386 500
Tomt		3 598 500	3 598 500
SUM ANLEGGSMIDLER		35 985 000	35 985 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		49	49
Forskuddsbetalte kostnader		24 799	22 847
Andre kortsiktige fordringer	14	7 041	5 929
Driftskonto OBOS-banken		288 901	91 451
Sparekonto OBOS-banken		100 724	233
SUM OMLØPSMIDLER		421 514	120 509
SUM EIENDELER		36 406 514	36 105 509
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 16 * 5 000		80 000	80 000
Opptjent egenkapital	15	11 208 048	7 082 825
SUM EGENKAPITAL		11 288 048	7 162 825
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	12 590 871	16 529 405
Borettsinnskudd	17	12 398 500	12 398 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		24 989 371	28 927 905
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		31 481	4 085
Påløpte renter		63 081	3 760
Påløpte avdrag		34 533	0
Annen kortsiktig gjeld		0	6 934
SUM KORTSIKTIG GJELD		129 095	14 779
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 406 514	36 105 509
Pantstillelse	18	36 898 500	36 898 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.03.2024, Styret i Urtegata 14 Borettslag

Espen Schmidt /s/

Lars Henrik Foss /s/

Petter T. Stensrud /s/

**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.

SKATTETREKKS KONTTO

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 inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

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

Felleskostnader	655 568
Kollektiv tv og bredbånd	85 457
Kapitalkostnader på IN-lån	1 130 565
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	34 957
Overført til kapitalkostnader	-1 165 522
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	741 025

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Erstatning fra Gjensidige, Storo Blikkenslagerverksted AS	60 000
SUM ANDRE INNTEKTER	60 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 102
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 102

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 22 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 144.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-688
SUM KONSULENTHONORAR	-688

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold brannsikring	-8 228
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-15 000
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 887
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-35 115

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

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

Vann- og avløpsavgift	-62 997
Renovasjonsavgift	-68 077
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-131 074

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-26 856
Renhold ved firmaer	-24 156
Andre fremmede tjenester	-6 852
Andre kontorkostnader	-53
Bank- og kortgebyr	-2 062
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-59 978

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 423
Renter av sparekonto i OBOS-banken	491
Kundeutbytte fra Gjensidige	7 267
SUM FINANSINNTEKTER	9 181

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-683 210
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-51 009
SUM FINANSKOSTNADER	-734 219

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2007	35 985 000
Tomt utskilt i 2016	-3 598 500
SUM BYGNINGER	32 386 500

Tomten ble kjøpt i 2007.

Gnr.230/bnr.364

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto-IN	7 041
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	7 041

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	8 701 597
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2023	3 440 342
Reduksjon EK fra IN	-933 891
SUM ANNEN EGENKAPITAL	11 208 048

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: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-2 500 000
Nedbetalt tidligere	1 478 064
Nedbetalt i år	15 880
	-1 006 056

PANT-OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.23 5,45 %, løpetid 40 år

Opprinnelig, 2017	-19 341 600
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 834 131
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	482 312
Nedbetalt tidligere, IN	0
Nedbetalt i år, IN	3 440 342
	-11 584 815
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-12 590 871

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007	-12 398 500
SUM BORETTSINNSKUDD	-12 398 500

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 398 500
Pantelån	12 590 871
Påløpte avdrag	34 533
Bregnede IN-forpliktelser	2 506 451
TOTALT	27 530 355

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

Bygninger	32 386 500
Tomt	3 598 500
TOTALT	35 985 000



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78486060. 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.mars og 30.september 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Rehabilitering av tak
2017	Utskifting av vinduer



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 9.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 12.04.24

Selskapsnummer: 6463 Selskapsnavn: Urtegata 14 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>Espen Schmidt er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Lars Henrik Foss og Petter Torgeirsson Stensrud 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 22 000.

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Petter Torgeirsson Stensrud

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Gustav Holt Berg
 Trygve Hauge Fagge

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Cassandra Eide



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.