



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 978 688 098
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ISLANDSGT 10 BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: Sameen Shabbir
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2023

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, 19.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		914 344	740 375
Sum inntekter		914 344	740 375
Kostnader			
Lønnskostnad		43 847	34 230
Annen driftskostnad		416 464	4 113 170
Sum kostnader		460 311	4 147 400
Driftsresultat		454 033	-3 407 025
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 025	10 459
Sum finansinntekter		10 025	10 459
Annen finanskostnad		238 184	112 407
Sum finanskostnader		238 184	112 407
Netto finans		-228 159	-101 948
Ordinært resultat før skattekostnad		225 874	-3 508 973
Ordinært resultat etter skattekostnad		225 874	-3 508 973
Årsresultat		225 874	-3 508 973
Totalresultat		225 874	-3 508 973
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		225 874	-3 508 973
Sum overføringer og disponeringer		225 874	-3 508 973



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		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		15 884	13 235
Sum fordringer		15 884	13 235
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		103 225	1 114 479
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		103 225	1 114 479
Sum omløpsmidler		119 109	1 127 714
SUM EIENDELER		10 897 815	11 906 421

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		216 189	442 063
Sum opptjent egenkapital		-216 189	-442 063
Sum egenkapital		-214 989	-440 863
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 864 635	8 133 297
Øvrig langsiktig gjeld		3 233 800	3 233 800
Sum annen langsiktig gjeld		11 098 435	11 367 097
Sum langsiktig gjeld		11 098 435	11 367 097
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 854	914
Leverandørgjeld		11 602	979 272
Skyldige offentlige avgifter		483	
Annen kortsiktig gjeld		429	
Sum kortsiktig gjeld		14 369	980 186
Sum gjeld		11 112 804	12 347 283
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 897 815	11 906 421



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 358752

Enheten

Organisasjonsnummer: 978 688 098
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ISLANDSGT 10 BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: Sameen Shabbir
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2023

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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 978 688 098
ISLANDSGT 10 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		914 344	740 375
Sum inntekter		914 344	740 375
Kostnader			
Lønnskostnad		43 847	34 230
Annen driftskostnad		416 464	4 113 170
Sum kostnader		460 311	4 147 400
Driftsresultat		454 033	-3 407 025
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 025	10 459
Sum finansinntekter		10 025	10 459
Annen finanskostnad		238 184	112 407
Sum finanskostnader		238 184	112 407
Netto finans		-228 159	-101 948
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		225 874	-3 508 973
Årsresultat		225 874	-3 508 973
Totalresultat		225 874	-3 508 973
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		225 874	-3 508 973
Sum overføringer og disponeringer		225 874	-3 508 973



Organisasjonsnr: 978 688 098
ISLANDSGT 10 BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</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			
Sum fordringer		15 884	13 235
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		103 225	1 114 479
Sum omløpsmidler		103 225	1 114 479
Sum omløpsmidler		119 109	1 127 714
SUM EIENDELER		10 897 815	11 906 421
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap			
		216 189	442 063



Sum opptjent egenkapital	-216 189	-442 063
Sum egenkapital	-214 989	-440 863
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7 864 635	8 133 297
Øvrig langsiktig gjeld	3 233 800	3 233 800
Sum annen langsiktig gjeld	11 098 435	11 367 097
Sum langsiktig gjeld	11 098 435	11 367 097
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 854	914
Leverandørgjeld	11 602	979 272
Skyldige offentlige avgifter	483	
Annen kortsiktig gjeld	429	
Sum kortsiktig gjeld	14 369	980 186
Sum gjeld	11 112 804	12 347 283
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	10 897 815	11 906 421



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
0.75

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 2023

Islandsgt. 10 B/L

Digitalt årsmøte avholdes 2023

Selskapsnummer: 5282





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:

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 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. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Islandsgt. 10 B/L



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på. Som møteleder og protokollfører foreslås Magnus Arneberg-Bauer fra OBOS.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

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

Julian Hallen Eriksen og Marcus Pettersen Irgens er valgt

Sak 3

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 med revisjonsbretning komplett.pdf



Sak 4

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 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Wanja Snipen Tukun

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Håkon Løtveit
- Marcus Pettersen Irgens



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Wanja Snipen Tukan	Islands Gate 10
Styremedlem	Julian Hallen Eriksen	Islands Gate 10
Styremedlem	Marcus Pettersen Irgens	Islands Gate 10

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

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 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 Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Utført dugnad i mai -23, med godt oppmøte fra beboerne
Gjennomført styremøte i forbindelse med budsjett i oktober -23
Inngått avtale om ny internettleverandør, Homenet



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

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 2022 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 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 23 500.

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 vi 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 Islandsgt. 10 B/L.

Lån

Islandsgt. 10 B/L har 2 lån i OBOS. Begge lånene har en flytende rente på 4,55% rente. 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 25 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
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 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.

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 selskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig



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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: W85AU-6SPEG-3W2J-K1GLJ-PZFEC-IJIOS



PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serial number: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-02-23 18:21:27 UTC



Penneo document key: W85AU-6SPEG-3W2J-K1GLJ-PZFEC-IJIOS

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

Vedlegg 1

How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at <https://penneo.com/validator>

11 av 23 5282 årsrapport med revisjonsberetning komplett.pdf



ISLANDSGT 10 BORETTSLAG

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.		147 528	373 735	147 528	104 740
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		225 874	-3 508 973	365 500	583 453
Tillegg for nye langsiktige lån	16	0	5 500 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-268 662	-2 217 234	-253 000	-239 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-42 788	-226 207	112 500	344 453
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		104 740	147 528	260 028	449 193
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		119 109	1 127 714		
Kortsiktig gjeld		-14 369	-980 186		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		104 740	147 528		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		327 083	296 939	305 904	324 072
Innkrevde felleskostnader	2	587 261	443 436	587 096	749 928
SUM DRIFTSINNEKTER		914 344	740 375	893 000	1 074 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 847	-4 230	-11 000	-4 935
Styrehonorar	4	-35 000	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	5	-8 980	-6 980	-6 000	-6 000
Andre honorarer		0	0	-35 000	0
Forretningsførerhonorar		-78 063	-75 863	-78 000	-82 000
Konsulenthonorar	6	-5 955	-32 534	-10 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-7 544	-3 693 389	-50 000	-23 500
Forsikringer		-93 818	-87 953	-89 000	-97 700
Kommunale avgifter	8	-86 097	-82 997	-86 000	-98 412
Energi/fyring		-48 920	-47 991	-40 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-36 184	-32 168	-33 000	-37 500
Andre driftskostnader	9	-50 903	-53 295	-59 500	-55 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-460 311	-4 147 400	-527 500	-490 547
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		454 033	-3 407 025	365 500	583 453
DRIFTSRESULTAT		454 033	-3 407 025	365 500	583 453
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	10 025	10 459	0	0
Finanskostnader	11	-238 184	-112 407	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-228 159	-101 948	0	0
ÅRSRESULTAT		225 874	-3 508 973	365 500	583 453
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-3 508 973		
Til annen egenkapital		225 874	0		



ISLANDSGT 10 BORETTSLAG BALANSE

	Note	2022	2021
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		14 697	12 523
Andre kortsiktige fordringer	13	1 187	712
Driftskonto OBOS-banken		103 075	901 385
Sparekonto OBOS-banken		150	213 094
SUM OMLØPSMIDLER		119 109	1 127 714
SUM EIENDELER		10 897 815	11 906 421
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Annen egenkapital	14	-216 189	-442 063
SUM EGENKAPITAL		-214 989	-440 863
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	7 864 635	8 133 297
Borettsinnskudd	17	3 233 800	3 233 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 098 435	11 367 097
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		11 602	979 272
Skyldige offentlige avgifter	18	483	0
Påløpte renter		1 853	914
Annen kortsiktig gjeld	19	429	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		14 369	980 186
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 897 815	11 906 421
Pantstillelse	20	13 586 800	13 586 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2023

Styret i Islandsgt 10 Borettslag



Wanja Snipen Tukun

Julian Hallen Eriksen

Marcus Pettersen Irgens

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS KONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto 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	587 261
Kapitalkostnader på IN-lån	314 273
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	12 810
Overført til kapitalkostnader	-327 083
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	587 261

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-3 000
Påløpte feriepenger	-429
Arbeidsgiveravgift	-5 418
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 847

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 35 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 980.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 955
SUM KONSULENTHONORAR	-5 955

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-680
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 519
Drift/vedlikehold brannsikring	0
Kostnader dugnader	-1 345
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-7 544

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-44 131
Renovasjonsavgift	-41 966
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-86 097

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 643
Driftsmateriell	-342
Renhold ved firmaer	-33 708
Andre fremmede tjenester	-8 126
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-687
Bank- og kortgebyr	-2 074
Velferdskostnader	-324
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-50 903

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	176
Renter av sparekonto i OBOS-banken	56
Kundeutbytte fra Gjensidige	9 793
SUM FINANSINTEKTER	10 025

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-135 335
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-90 520
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-12 206
Renter på leverandørgjeld	-123
SUM FINANSKOSTNADER	-238 184

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	1 187
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 187

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

Opptjent egenkapital	-652 730
Egenkapital fra IN tidligere	554 912
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	-118 371
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-216 189

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**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt (tidl OBOS-banken)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2021	-3 500 000
Nedbetalt tidligere	76 914
Nedbetalt i år	14 072
	-3 409 014

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,30 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2016	-6 218 704
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 016 423
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	191 748
Nedbetalt tidligere, IN	554 912
Nedbetalt i år, IN	0
	-4 455 621

Lånet er et annuitetslån.

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

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-7 864 635
------------------------------------	-------------------

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-483
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-483

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-429
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-429

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 233 800
Pantelån	7 864 635
Beregnete IN-forpliktelser	436 541
TOTALT	11 534 976

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 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 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 og er åpent for avstemning i 0 dager
Siste dato for avstemning er

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 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Julian Hallen Eriksen og Marcus Pettersen Irgens er valgt</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 35 000.

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Wanja Snipen Tukun

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Håkon Løtveit

Marcus Pettersen Irgens

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.