



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 648 143
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VOGTSGT. 43 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Kristoffer Olstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 25.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		514 363	499 777
Sum inntekter		514 363	499 777
Kostnader			
Lønnskostnad		11 410	11 010
Annen driftskostnad		317 078	412 695
Sum kostnader		328 488	423 705
Driftsresultat		185 875	76 072
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		890	1 640
Sum finansinntekter		890	1 640
Annen finanskostnad		46 861	47 251
Sum finanskostnader		46 861	47 251
Netto finans		-45 971	-45 611
Ordinært resultat før skattekostnad		139 904	30 461
Ordinært resultat etter skattekostnad		139 904	30 461
Årsresultat		139 904	30 461
Totalresultat		139 904	30 461
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		139 904	30 461
Sum overføringer og disponeringer		139 904	30 461



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		12 925 136	12 878 212
Sum varige driftsmidler		12 925 136	12 878 212
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		12 925 136	12 878 212
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		59 773	58 425
Sum fordringer		59 773	58 425
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		522 161	414 480
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		522 161	414 480
Sum omløpsmidler		581 935	472 905
SUM EIENDELER		13 507 071	13 351 117

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 000	1 000
Sum innskutt egenkapital		1 000	1 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 231 735	2 091 831
Sum opptjent egenkapital		2 231 735	2 091 831
Sum egenkapital		2 232 735	2 092 831
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 868 634	1 914 043
Øvrig langsiktig gjeld		9 319 000	9 319 000
Sum annen langsiktig gjeld		11 187 634	11 233 043
Sum langsiktig gjeld		11 187 634	11 233 043
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		231	214
Leverandørgjeld		55 946	1 084
Annen kortsiktig gjeld		30 525	23 945
Sum kortsiktig gjeld		86 702	25 243
Sum gjeld		11 274 336	11 258 286
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 507 071	13 351 117



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 270942

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 648 143
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VOGTSGT. 43 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Kristoffer Olstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 25.05.2022



Organisasjonsnr: 986 648 143
VOGTSGT. 43 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		514 363	499 777
Sum inntekter		514 363	499 777
Kostnader			
Lønnskostnad		11 410	11 010
Annen driftskostnad		317 078	412 695
Sum kostnader		328 488	423 705
Driftsresultat		185 875	76 072
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		890	1 640
Sum finansinntekter		890	1 640
Annen finanskostnad		46 861	47 251
Sum finanskostnader		46 861	47 251
Netto finans		-45 971	-45 611
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		139 904	30 461
Årsresultat		139 904	30 461
Totalresultat		139 904	30 461
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		139 904	30 461
Sum overføringer og disponeringer		139 904	30 461



Organisasjonsnr: 986 648 143
VOGTSGT. 43 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		12 925 136	12 878 212
Sum varige driftsmidler		12 925 136	12 878 212

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		12 925 136	12 878 212
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		59 773	58 425
Sum fordringer		59 773	58 425

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		522 161	414 480
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		522 161	414 480

Sum omløpsmidler		581 935	472 905
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		13 507 071	13 351 117
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 000	1 000
Sum innskutt egenkapital		1 000	1 000

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 231 735	2 091 831



Sum opptjent egenkapital	2 231 735	2 091 831
Sum egenkapital	2 232 735	2 092 831
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 868 634	1 914 043
Øvrig langsiktig gjeld	9 319 000	9 319 000
Sum annen langsiktig gjeld	11 187 634	11 233 043
Sum langsiktig gjeld	11 187 634	11 233 043
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	231	214
Leverandørgjeld	55 946	1 084
Annen kortsiktig gjeld	30 525	23 945
Sum kortsiktig gjeld	86 702	25 243
Sum gjeld	11 274 336	11 258 286
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	13 507 071	13 351 117



Organisasjonsnr: 986 648 143
VOGTSGT. 43 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER 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. 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. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Vogtsgt. 43 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 28. april - 3. mai 2022

Selskapsnummer: 6465





Velkommen til årsmøte i Vogtsgt. 43 Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 28. april kl. 09:00 og lukker 3. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6465>

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 protokollvitne
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Vogtsgt. 43 Borettslag



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Olav Angard Hovde 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. 6465 Årsrapport til styrerommet.no.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 10 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 10 000.

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Sittende styret stiller til gjenvalg da ingen andre har meldt seg som kandidater.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anja Sundt

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Morten Midré
- Olav Angard Hovde

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Sohail Kamali



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anja Sundt	Vogts Gate 43
Styremedlem	Olav Angard Hovde	Vogts Gate 43
Styremedlem	Morten Midré	Vogts Gate 43
Varamedlem	Sohail Kamali	Thorvald Meyers Gate 27 A

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Vogtsgt. 43 Borettslag

Borettslaget består av 10 andelsleiligheter.

Vogtsgt. 43 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986648143, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Vogtsgate 43

Gårds- og bruksnummer:
225 352

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.

Vogtsgt. 43 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid 2021-2022

- Oppussing av fasade og balkonger. Fa inn ny entreprenør etter at Kirkestuen trakk seg fra prosjektet etter avtalt startdato.
- Ny befaring med Christiania bygg angående rehabilitering
- Fjerne overbygg på sykkelskur i bakgården.
- Beplante, rydde opp, dekorere, male i bakgården så den blir litt hyggelig.
- Forsøke å finne ut av den ekstreme fett og matlukten i bakgården. Spesielt stort problem for loftsleiligheten.
- Henvendelse til utleier av Torshovgaten 7 (hjørnet) angående lukt og røyk fra pipen til San Remo.
- Vannlekkasje i leilighet 401. Forsikringssak.
- Befaring angående mulig parabol til puben
- Fikse lys i kjeller
- Kontakte Christiania om luting mellom kjellerrom, befaring!
- Omorganisere boder i kjelleren så vi får en bod til fellesskapet og vårt utstyr og våre ting.
- Redde kjeller fra fukt og kondens som drypper fra taket. Innkjøp av avfukter og vifte for å begrense videre skade på grunnmur og utvikling av sopp
- Forsøkt å få kontakt med firma (Christiania bygg) som skal fikse opp i fuktskader og problem i kjeller, men ingen av firmaets representanter svarer på hverken telefon, mail eller meldinger. Jeg har derfor måttet kontakte vår advokat hos OBOS for å se på lovligheten av å gå videre med annet firma selv om vi har inngått avtale og noe av jobben allerede er haste-gjort. Etter flere måneder uten svar må vi gå videre med nytt firma for at det ikke skal utvikle seg videre i kjelleren. En siste beskjed er sendt Christiania om at vi nå ser oss nødt til å gå til nytt firma da de ikke svarer og denne jobben er langt på overtid.
- Få tak i nytt firma og laget ny avtalte om jobben i kjelleren. Nye befaringer og nye tilbud. Dette må gjøres samtidig da grunnmuren er i fare og vi ikke lenger har råd til å vente da problemet blir verre og skadene store og potensielt utgiftene signifikant høyere.
- Befaring med nytt firma i kjeller for utbedring.
- Anskaffelse av utstyr for strakstiltak som kan minimere skadene i kjelleren. Innkjøp av byggavfukter, oppsett og oppfølging av avfukter og vifter til innsug av luft i kjeller.
- Befaring/«Oppdagelsesferd» rundt omkring i kjeller, overgang av jobb for pubens kjølerom etter sikringer og vifter og rør som fører luft ned til kjelleretasjen. Dette må tettes.
- Opprydding i søppel. Informasjonsskriv til beboere, i samarbeid med 41, om riktig søppelsortering. Flere Fellesutgifter på grunn av hensatt søppel som ikke er restavfall eller papp og må kjøres bort. Mange henvendelser fra Renovasjonsetaten på grunn av at søppelet ikke blir sortert riktig. Da avhentes ikke søppelet og vi må, i ytterste konsekvens, bestille ekstra henting som vi må betale ekstra for.
- Befaring og kontraktsinngåelse for rehabiliteringen av bygget.
- Løsning på låneforhold; sameie-borettslag-komplikasjoner.
- Løsning på omorganisering av boder så vi får en fellesbod for borettslagets ting. Får ikke tak i eier av puben. Forsøkt i mange måneder uten hell. Sjekke med advokat hva vi kan og ikke kan gjøre ift. overtagelse av bod, innholdet i boden ol.
- Finne ny løsning og nytt firma for jobben med fukt og luft i kjelleren på grunn av dårlig løsning fra forrige firma og på grunn av at de ikke svarte på henvendelser på flere måneder.



- Undersøke alternative løsninger for kjelleren.
- Befaringer med nytt firma. Organisering av arbeidet med avfukting i kjelleren.
- Lekkasje på vannrør i kjeller. Hastetilkalte rørlegger som fikset midlertidig, men utbedring må til. Befaring og anbud på jobben med å feste rør.
- Gjennomgang av det elektriske i kjelleren med elektriker.
- Utbedring av sopp på utsatte vegger i deler av kjelleren. Befaring med firma.
- Avtale og gjennomføre befaring med rørlegger på grunn av lekkasje i kjelleren. Rør er ikke festet godt nok. Dette må fikses for å unngå flere lekkasjer.
- Befaring i kjeller med elektriker for å gå over det elektriske anlegget og få oversikt over strømuttak og felles-strømmen i kjelleren.
- Brannsikkerhet og gjennomgang av brannvarslere, felles brannvarslingssystem osv.
- Opprydning og organisering i vaskeboden.
- Oppsigelse av vaktmester.
- Oppdatere og informere beboere om diverse saker angående sameie og borettslaget.



• KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 514 363.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindre avvik i innbetalte felleskostnader.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 328 488.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindre kostnader knyttet til sameiet enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 139 904 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 495 233 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 26 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert økt til kr 39 400. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vogtsgt. 43 Borettslag.

Lån

Vogtsgt. 43 Borettslag har ingen lån pr. dags dato. 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 2022.

Budsjettet er basert på 3% økning av felleskostnadene fra 01.01.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Vogtsgt. 43 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Vogtsgt. 43 Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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

Penneo Dokumentnøkkel: 7MIEP-EUW5W-WOZTX-T7JEQ-H4CWW-EL3GZ



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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7MIEP-EUW5W-W0ZTX-T7JEQ-H4CWW-EL3GZ



VOGTSGT. 43 BORETTSLAG ORG.NR. 986 648 143, KUNDENR. 6465

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk 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		Budsjett	
	2021	2020	2021	2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	447 662	433 049	447 662	495 233
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	139 904	30 461	83 858	83 078
Fradrag for avdrag på langs. lån 12	-45 409	-41 657	-45 000	-45 000
Endring EK i fellesanlegg	-46 924	25 809		
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	47 571	14 613	38 858	38 078
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	495 233	447 662	486 520	533 311
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	581 935	472 905		
Kortsiktig gjeld	-86 702	-25 243		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	495 233	447 662		



VOGTSGT. 43 BORETTSLAG
ORG.NR. 986 648 143, KUNDENR. 6465

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	514 363	499 702	522 000	533 000
Andre inntekter		0	75	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		514 363	499 777	522 000	533 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-1 410	-1 010	-1 500	-1 410
Styrehonorar	4	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Revisjonshonorar	5	-6 865	-7 406	-5 000	-7 500
Forretningsførerhonorar		-38 273	-37 213	-38 500	-39 400
Konsulenthonorar	6	-1 673	-6 983	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-19 347	-7 354	-25 000	-26 000
Kostnader sameie	16	-192 049	-296 648	-246 142	-248 112
TV-anlegg/bredbånd		-53 854	-52 914	-54 500	-55 500
Andre driftskostnader	8	-5 019	-4 178	-8 500	-10 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-328 488	-423 705	-399 142	-407 922
DRIFTSRESULTAT		185 875	76 072	122 858	125 078
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	890	1 640	0	0
Finanskostnader	10	-46 861	-47 251	-39 000	-42 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-45 971	-45 611	-39 000	-42 000
ÅRSRESULTAT		139 904	30 461	83 858	83 078
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		139 904	30 461		



VOGTSGT. 43 BORETTSLAG ORG.NR. 986 648 143, KUNDENR. 6465

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	11 538 016	11 538 016
Tomt		1 282 000	1 282 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	16	105 120	58 196
SUM ANLEGGSMIDLER		12 925 136	12 878 212
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 935	4 571
Forskuddsbetalte kostnader		55 838	53 854
Driftskonto OBOS-banken		285 678	178 509
Sparekonto OBOS-banken		236 483	235 971
SUM OMLØPSMIDLER		581 935	472 905
SUM EIENDELER		13 507 071	13 351 117
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 10 * 100		1 000	1 000
Opptjent egenkapital		2 231 735	2 091 831
SUM EGENKAPITAL		2 232 735	2 092 831
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	1 868 634	1 914 043
Borettsinnskudd	13	9 319 000	9 319 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 187 634	11 233 043
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 448	7 039
Leverandørgjeld		55 946	1 084
Påløpte renter		231	214
Annen kortsiktig gjeld	14	18 077	16 906
SUM KORTSIKTIG GJELD		86 702	25 243
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 507 071	13 351 117



10

Vogtsgt. 43 Borettslag

Pantstillelse	15	11 419 000	11 419 000
Garantiansvar	16	164 101	10 536

Oslo, 21.03.2022
Styret i Vogtsgt. 43 Borettslag

Anja Sundt /s/

Olav Angard Hovde /s/

Morten Midrè /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	377 308
Lån Leiligheter	85 095
Kabel-tv og internett	51 960
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	514 363

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 410
--------------------	--------



SUM PERSONALKOSTNADER -1 410

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 10 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 865.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -1 673

SUM KONSULENTHONORAR -1 673**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -3 276

Drift/vedlikehold brannsikring -16 072

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -19 347

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

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer -370

Andre fremmede tjenester -108

Trykksaker -543

Andre kontorkostnader -50

Porto -286

Bank- og kortgebyr -2 164

Velferdskostnader -1 499

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -5 019**NOTE: 9****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken 512

Renter av for sent innbetalte felleskostnader 332

Andre renteinntekter 46

SUM FINANSINTEKTER 890

**NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-39 646
Andre rentekostnader	-7 215
SUM FINANSKOSTNADER	-46 861

NOTE: 11**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2002	12 820 016
Tomten utskilt i 2016	-1 282 000
SUM BYGNINGER	11 538 016

Tomten ble kjøpt i 2002.

Gnr.225/bnr.352

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

NOTE: 12**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,25 %. Løpetiden er 35 år.

Opprinnelig 2016	-2 085 332
Nedbetalt tidligere	171 289
Nedbetalt i år	45 409
	-1 868 634

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-1 868 634**

NOTE: 13**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2002	-9 319 000
------------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD **-9 319 000**

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto - IN-light lån (per 31.12.2021)	-18 077
---	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-18 077**

NOTE: 15**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 319 000
Pantelån	1 868 634
TOTALT	11 187 634



Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	11 538 016
Tomt	1 282 000
TOTALT	12 820 016

NOTE: 16

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 347/452 deler av Vogtsgt. 43 sameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i

Vogtsgt. 43 sameie som utgjør kr 213 757.

Selskapets andel i Vogtsgt. 43 sameie vises som anleggsmidler under posten

"andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i Vogtsgt. 43 sameie er inntatt i resultatregnskapet under posten

"kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



Annem informasjon om borettslaget

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 949666. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 28.04.22 og er åpent for avstemning i 5 dager
Siste dato for avstemning er 3.05.22

Selskapsnummer: 6465 **Selskapsnavn:** Vogtsgt. 43 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 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 protokollvitne</p> <p>Olav Angard Hovde 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 kr 10 000.

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Anja Sundt

Styremedlem (2 skal velges)

Morten Midré

Olav Angard Hovde

Varamedlem (1 skal velges)

Sohail Kamali

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.