



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 993 305 707  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SKOLEGATA 4 ABC BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
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: Hilde Sofie Stalheim  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2024

### 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, 25.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 393 849	4 297 396
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 393 849</b>	<b>4 297 396</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		78 729	73 024
Annen driftskostnad		1 525 259	1 590 406
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 603 988</b>	<b>1 663 430</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 789 861</b>	<b>2 633 966</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 382	901
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 382</b>	<b>901</b>
Annen finanskostnad		1 372 386	825 228
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 372 386</b>	<b>825 228</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 370 004</b>	<b>-824 327</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 419 857</b>	<b>1 809 639</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 419 857</b>	<b>1 809 639</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 419 857</b>	<b>1 809 639</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 419 857	1 809 639
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 419 857</b>	<b>1 809 639</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		67 990 000	67 990 000
Sum varige driftsmidler		67 990 000	67 990 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		67 990 000	67 990 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			204 978
Andre fordringer		74 093	73 276
Sum fordringer		74 093	278 254
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		490 369	159 399
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		490 369	159 399
Sum omløpsmidler		564 461	437 652
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>68 554 461</b>	<b>68 427 652</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		185 000	185 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>185 000</b>	<b>185 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		20 993 509	19 573 652
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>20 993 509</b>	<b>19 573 652</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>21 178 509</b>	<b>19 758 652</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		26 548 434	28 067 153
Øvrig langsiktig gjeld		20 628 442	20 578 303
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>47 176 876</b>	<b>48 645 456</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>47 176 876</b>	<b>48 645 456</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		174 266	6 306
Leverandørgjeld		24 811	17 239
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>199 077</b>	<b>23 545</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>47 375 952</b>	<b>48 669 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>68 554 461</b>	<b>68 427 652</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 499383

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 993 305 707  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SKOLEGATA 4 ABC BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
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: Hilde Sofie Stalheim  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2024

#### 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, 20.06.2024



Organisasjonsnr: 993 305 707  
SKOLEGATA 4 ABC BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 393 849	4 297 396
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 393 849</b>	<b>4 297 396</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		78 729	73 024
Annen driftskostnad		1 525 259	1 590 406
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 603 988</b>	<b>1 663 430</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 789 861</b>	<b>2 633 966</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 382	901
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 382</b>	<b>901</b>
Annen finanskostnad		1 372 386	825 228
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 372 386</b>	<b>825 228</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 370 004</b>	<b>-824 327</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 419 857</b>	<b>1 809 639</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 419 857</b>	<b>1 809 639</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 419 857</b>	<b>1 809 639</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 419 857	1 809 639
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 419 857</b>	<b>1 809 639</b>



Organisasjonsnr: 993 305 707  
SKOLEGATA 4 ABC BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		67 990 000	67 990 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		67 990 000	67 990 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			204 978
Andre fordringer	74 093		73 276
Sum fordringer	74 093		278 254
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		490 369	159 399
Sum omløpsmidler		564 461	437 652
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>68 554 461</b>	<b>68 427 652</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		185 000	185 000
Sum innskutt egenkapital		185 000	185 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	20 993 509	19 573 652
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>20 993 509</b>	<b>19 573 652</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>21 178 509</b>	<b>19 758 652</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	26 548 434	28 067 153
Øvrig langsiktig gjeld	20 628 442	20 578 303
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>47 176 876</b>	<b>48 645 456</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>47 176 876</b>	<b>48 645 456</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	174 266	6 306
Leverandørgjeld	24 811	17 239
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>199 077</b>	<b>23 545</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>47 375 952</b>	<b>48 669 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>68 554 461</b>	<b>68 427 652</b>



Organisasjonsnr: 993 305 707  
SKOLEGATA 4 ABC 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. 5885  
Skolegata 4 Abc Brl



## Velkommen til årsmøte i Skolegata 4 Abc Brl

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 27. mai kl. 09:00 og lukker 30. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5885>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://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.

### Analoge stemmer

Analoge stemmer kan legges in i postkassen til styreleder Gunnlaug Heiberg innen 30 mai kl. 09:00.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag fra styret. Endring Husordensregler
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Skolegata 4 Abc Brl



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

OBOS ved rådgiver Said Bitta er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Rune Hovde er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

**Vedlegg**

1. 5885 Årsrapport.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 69 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 69 000.

Sak 6

## Forslag fra styret. Endring Husordensregler

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styret ønsker at eiere som disponerer plass i garasjen men ikke eier bil kan leie ut Plassen kun til beboere i borettslaget.

**Forslag til vedtak**

Endring i §4 Parkering. ny setning. " Det kun tillatt å leie ut parkeringsplassen til beboere i Skolegata 4 B".

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Gunnlaug Heiberg



**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Rune Hovde

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Maria Pham



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Gunnlaug Heiberg	2022 - 2024
Styremedlem	Rune Hovde	2022 - 2024
Styremedlem	Mona Elisabeth Teilman Geelmuyden	2023 - 2025
Varamedlem	Hege Pedersen	2023 - 2024

### Kontaktinformasjon

#### Vibbo

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

#### Generelle opplysninger om Skolegata 4 Abc Brl

Borettslaget består av 37 andelsleiligheter.

Skolegata 4 Abc Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993305707, og ligger i LILLESTRØM kommune

Gårds- og bruksnummer:

77 77

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

Skolegata 4 Abc Brl har ingen ansatte.

#### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Styret har i perioden mai 2023- april 2024 hatt 6 styremøter.

På grunn av stram økonomi har det ikke blitt utført så mye vedlikeholdsoppgaver.

Hver høst blir alle filter i garasjen støvsugd.

Container tilbud til beboere, veldig positivt.

Det blir levert ut referat i postkassene til alle beboere etter hvert styremøte. Det ble også hentt opp et eksemplar på tavla nede i gangen.

Nøkler, postkasseskilt og poståpner fås hos styreleder.

Styret følger opp fast serviceavtale

Strøm

Portservice

Otis

Norsk Brannvern

Ventilasjon

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

## Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

## Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

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

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

## Disponible midler

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Skolegata 4 Abc Brl.

### Lån

Skolegata 4 Abc Brl har lån i OBOS Boligkreditt. 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 økning av kategori felleskostnad med 10% og kategori kabel-tv med 100 kroner fra 1 mars 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i SKOLEGATA 4 ABC BORETTSLAG

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SKOLEGATA 4 ABC BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### 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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 8Z6BX-W50DX-6TCSA-CHVFF-UX8M0-0CU6Y



## SKOLEGATA 4 ABC BORETTSLAG ORG.NR. 993 305 707, KUNDENR. 5885

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>414 108</b>	<b>459 485</b>	<b>414 108</b>	<b>365 385</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 419 857	1 809 639	613 000	488 771
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-544 292	-767 924	-611 000	-488 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 14	-974 427	-1 285 135	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg	50 139	198 042	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-48 723</b>	<b>-45 378</b>	<b>2 000</b>	<b>771</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>365 384</b>	<b>414 107</b>	<b>416 108</b>	<b>366 156</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	564 461	437 652		
Kortsiktig gjeld	-199 077	-23 545		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>365 384</b>	<b>414 107</b>		



## SKOLEGATA 4 ABC BORETTSLAG ORG.NR. 993 305 707, KUNDENR. 5885

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 901 891	1 585 322	1 752 000	1 989 000
Innkrevde felleskostnader	2	1 517 531	1 426 939	1 517 000	1 676 000
Avgiftspliktige inntekter		0	0	55 500	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>3 419 422</b>	<b>3 012 261</b>	<b>3 324 500</b>	<b>3 665 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-9 729	-9 024	-9 000	-9 729
Styrehonorar	4	-69 000	-64 000	-69 000	-69 000
Revisjonshonorar	5	-9 996	-9 521	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-92 993	-89 403	-92 000	-96 000
Konsulenthonorar	6	-11 280	-6 401	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-60 400	-78 281	-108 000	-108 000
Forsikringer		-16 745	-14 261	-15 000	-15 000
Kommunale avgifter	8	-46 122	-30 442	-30 000	-30 000
Kostnader sameie	18	-861 097	-984 798	-825 000	-895 000
Energi/fyring		-93 951	-87 374	-100 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-247 200	-209 235	-215 000	-254 000
Andre driftskostnader	9	-85 476	-80 691	-89 500	-89 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 603 988</b>	<b>-1 663 430</b>	<b>-1 571 500</b>	<b>-1 675 229</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>1 815 434</b>	<b>1 348 831</b>	<b>1 753 000</b>	<b>1 989 771</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		974 427	1 285 135	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 789 861</b>	<b>2 633 966</b>	<b>1 753 000</b>	<b>1 989 771</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	2 382	901	0	0
Finanskostnader	11	-1 372 386	-825 228	-1 140 000	-1 501 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 370 004</b>	<b>-824 327</b>	<b>-1 140 000</b>	<b>-1 501 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 419 857</b>	<b>1 809 639</b>	<b>613 000</b>	<b>488 771</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 419 857	1 809 639		



**SKOLEGATA 4 ABC BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 993 305 707, KUNDENR. 5885**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	47 593 000	47 593 000
Tomt		20 397 000	20 397 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>67 990 000</b>	<b>67 990 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	204 978
Forskuddsbetalte kostnader		64 964	58 624
Andre kortsiktige fordringer	13	9 129	14 652
Driftskonto OBOS-banken		190 066	159 185
Sparekonto OBOS-banken		300 303	214
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>564 461</b>	<b>437 652</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>68 554 461</b>	<b>68 427 652</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 37 * 5 000		185 000	185 000
Annen egenkapital	14	20 993 509	19 573 652
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>21 178 509</b>	<b>19 758 652</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	15	26 548 434	28 067 153
Borettsinnskudd	16	20 397 000	20 397 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	18	231 442	181 303
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>47 176 876</b>	<b>48 645 456</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		24 811	17 239
Påløpte renter		132 864	6 306
Påløpte avdrag		41 402	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>199 077</b>	<b>23 545</b>

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD**

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>68 554 461</b>	<b>68 427 652</b>
Pantstillelse	17	67 990 000	67 990 000
Garantiansvar	18	246 433	445 206

Lillestrøm, 22.4.2024

Styret i Skolegata 4 Abc Borettslag

Gunnlaug Heiberg/s/

Rune Hovde/s/ Mona E. T. Geelmuyden/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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side 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	1 252 545
Kabel-TV	215 636
Garasjeleie	49 350
Kapitalkostnader på IN-lån	1 830 898
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	70 993
Overført til kapitalkostnader	-1 901 891
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 517 531</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 729
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-9 729</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 69 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 996.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 280
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-11 280</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-655
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-720
Drift/vedlikehold heisanlegg	-57 426
Kostnader dugnader	-1 599
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-60 400</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-46 122
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-46 122</b>

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

Container	-3 895
Driftsmateriell	-704
Renhold ved firmaer	-65 244
IN adm. Gebyr, mm.	-10 085
Kontor- og datarekvisita	-480
Trykksaker	-32
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 780
Andre kontorkostnader	-53
Porto	-280
Bankgebyr	-2 424
Velferdskostnader	-500
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-85 476</b>

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 661
Renter av sparekonto i OBOS-banken	89
Andre renteinntekter	632
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>2 382</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 357 599
Andre rentekostnader	-14 787
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 372 386</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2008	47 593 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>47 593 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2008.

Gnr.77/ bnr.77

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

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	9 129
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>9 129</b>

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

Opptjent egenkapital	10 063 271
Egenkapital fra IN tidligere	12 905 542
Egenkapital fra IN 2023	974 427
Reduksjon EK fra IN	-2 949 731
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>20 993 509</b>

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

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Renter pr 31.12.23 var 5,70 %, løpetid 40 år

Opprinnelig, 2009	-47 593 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	6 620 305
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	544 292
Nedbetalt tidligere, IN	12 905 542
Nedbetalt i år, IN	974 427
	-26 548 434

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -26 548 434****NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i 2008	-20 397 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-20 397 000</b>

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	20 397 000
Pantelån	26 548 434
Påløpte avdrag	41 402
Beregnete IN-forpliktelser	10 930 238
<b>TOTALT</b>	<b>57 917 074</b>

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

Bygninger	47 593 000
Tomt	20 397 000
<b>TOTALT</b>	<b>67 990 000</b>

**NOTE: 18****GARANTIANSVAR**

Selskapet eier 95,26% av Skolegata 4 ABC B/S.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Skolegata 4 ABC A/S og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i selskapet og utgjør kr 246 433.

Selskapets andel i Skolegata 4 ABC B/S vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Skolegata 4 ABC B/S er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

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



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING(46000) med polisenummer 6591871. 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](mailto: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 **28.2 og 30.8** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 27.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 30.05.24

Selskapsnummer: 5885 Selskapsnavn: Skolegata 4 Abc Brl

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>OBOS ved rådgiver Said Bitta er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitne</b></p> <p>Rune Hovde er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></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.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 69 000.

For

Mot

**Sak 6 Forslag fra styret. Endring Husordensregler**

Endring i §4 Parkering. ny setning. " Det kun tillatt å leie ut parkeringsplassen til beboere i Skolegata 4 B".

For

Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

Styreleder (kun 1 skal velges)

Gunnlaug Heiberg

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Rune Hovde

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Maria Pham



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.