



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 952 086 162  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ALNAFETGATA 8  
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: Kristine Finnanger  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2024

### 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, 22.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		852 372	798 314
<b>Sum inntekter</b>		<b>852 372</b>	<b>798 314</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		605 149	1 564 666
<b>Sum kostnader</b>		<b>605 149</b>	<b>1 564 666</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>247 223</b>	<b>-766 352</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 430	12 060
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 430</b>	<b>12 060</b>
Annen finanskostnad		173 358	91 319
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>173 358</b>	<b>91 319</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-161 928</b>	<b>-79 260</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>85 295</b>	<b>-845 612</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>85 295</b>	<b>-845 612</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>85 295</b>	<b>-845 612</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		85 295	-845 612
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>85 295</b>	<b>-845 612</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		5 126 852	5 126 852
Sum varige driftsmidler		5 126 852	5 126 852
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 126 852	5 126 852
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		22 992	17 569
Sum fordringer		22 992	17 569
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		253 989	212 106
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		253 989	212 106
Sum omløpsmidler		276 981	229 675
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 403 834</b>	<b>5 356 527</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 600</b>	<b>1 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 859 087	2 944 382
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 859 087</b>	<b>-2 944 382</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 857 487</b>	<b>-2 942 782</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		3 277 908	3 070 808
Øvrig langsiktig gjeld		4 936 975	4 936 975
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 214 883</b>	<b>8 007 783</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 214 883</b>	<b>8 007 783</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		20 953	715
Leverandørgjeld		20 024	281 449
Annen kortsiktig gjeld		5 461	9 362
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>46 438</b>	<b>291 526</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 261 321</b>	<b>8 299 309</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 403 834</b>	<b>5 356 527</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 517277

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 952 086 162  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ALNAFETGATA 8  
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: Kristine Finnanger  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2024

**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, 24.06.2024



Organisasjonsnr: 952 086 162  
BORETTSLAGET ALNAFETGATA 8

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		852 372	798 314
<b>Sum inntekter</b>		<b>852 372</b>	<b>798 314</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		605 149	1 564 666
<b>Sum kostnader</b>		<b>605 149</b>	<b>1 564 666</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>247 223</b>	<b>-766 352</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 430	12 060
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 430</b>	<b>12 060</b>
Annen finanskostnad		173 358	91 319
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>173 358</b>	<b>91 319</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-161 928</b>	<b>-79 260</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>85 295</b>	<b>-845 612</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>85 295</b>	<b>-845 612</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>85 295</b>	<b>-845 612</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		85 295	-845 612
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>85 295</b>	<b>-845 612</b>



Organisasjonsnr: 952 086 162  
BORETTSLAGET ALNAFETGATA 8

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<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		5 126 852	5 126 852
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 126 852	5 126 852
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		22 992	17 569
Sum fordringer		22 992	17 569
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		253 989	212 106
Sum omløpsmidler		276 981	229 675
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 403 834</b>	<b>5 356 527</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 859 087	2 944 382



Sum opptjent egenkapital	-2 859 087	-2 944 382
Sum egenkapital	-2 857 487	-2 942 782
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 277 908	3 070 808
Øvrig langsiktig gjeld	4 936 975	4 936 975
Sum annen langsiktig gjeld	8 214 883	8 007 783
Sum langsiktig gjeld	8 214 883	8 007 783
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	20 953	715
Leverandørgjeld	20 024	281 449
Annen kortsiktig gjeld	5 461	9 362
Sum kortsiktig gjeld	46 438	291 526
Sum gjeld	8 261 321	8 299 309
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>5 403 834</b>	<b>5 356 527</b>



Organisasjonsnr: 952 086 162  
BORETTLAGET ALNAFETGATA 8

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6443

Borettslaget Alnafetgata 8



## Velkommen til årsmøte i Borettslaget Alnafetgata 8

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. mai kl. 09:00 og lukker 31. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6443>

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Alnafetgata 8



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

Steinar Lauritsen er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Jan Rustad og Ian Christopher Brewster er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

3 av 20



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport Styrommet-3864f811-eb32-422b-9959-3365284f8ead.pdf

Sak 5

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jan Rustad

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ian Christopher Brewster
- Steinar Lauritsen

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Adrian Holten Sletvold

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 0 kr.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 0 kr.



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Jan Rustad	Alnafetgata 8 A
Styremedlem	Steinar Lauritsen	Alnafetgata 8 A
Styremedlem	Irlinn Mortensen	Alnafetgata 8 B
Varamedlem	Ian C. Brewster	Alnafetgata 8 A

### Kontaktinformasjon

#### Styret

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

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Borettslaget Alnafetgata 8

Borettslaget består av 16 andelsleiligheter.

Borettslaget Alnafetgata 8 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952086162, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

233 8

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.

Borettslaget Alnafetgata 8 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er Flattum & Co AS.



## Styrets arbeid

Siden forrige generalforsamling har styret avholdt tre protokollførte styremøter. Utover dette har enkeltmedlemmer møttes for å diskutere pågående saker, og hatt tett kontakt via e-post og telefon. Styret har blant annet arbeidet med følgende saker i året som har gått:

- Planlegging av rehabilitering av tak og piper
- Løpende vedlikehold
- Borettslagets budsjett og økonomi
- Soppkontroll
- Dugnad
- Kontroll brannvarslingsanlegg



## 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.

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

### Vesentlig avvik

Det er ingen vesentlige avvik i årsregnskapet. 2023 var ett ordinært driftsår.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) påvirker ikke årsresultatet.

### Disponible midler

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 80 000 til løpende vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Alnafetgata 8.

### Lån

Borettslaget Alnafetgata 8 har lån i OBOS banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 11 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 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til Generalforsamlingen i Borettslaget Alnafetgata 8

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Alnafetgata 8 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 85.295. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og oppstilling over endring av disponible midler.

Etter vår mening

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS  
St. Olavs gate 25, 0166 OSLO  
Postboks 62 Sentrum, 0101 OSLO  
Organisasjonsnummer/revisornummer:  
Foretaksregisteret NO 894934352 MVA

E-mail: [post@flattum.no](mailto:post@flattum.no)  
Web: [www.flattum.no](http://www.flattum.no)  
Telefon: +47 22 98 21 20  
Medlemskap: Den norske Revisorforening  
Regnskap Norge

Internasjonal forbindelse:  
  
INDEPENDENT MEMBER



## *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapspraksis 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.

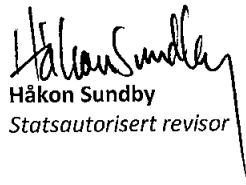
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

## *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 økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 16. mai 2024  
Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS

  
Håkon Sundby  
Statsautorisert revisor



## BORETTSLAGET ALNAFETGATA 8 ORG.NR. 952 086 162, KUNDENR. 6443

### 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>-61 852</b>	<b>378 270</b>	<b>-61 852</b>	<b>230 543</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		85 295	-845 612	77 000	-28 796
Nedbetalt lån	11	-3 070 808	0	0	0
Nytt lån	11	3 326 759	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	11	-48 851	-2 678 050	-71 000	-43 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>292 395</b>	<b>-3 523 662</b>	<b>6 000</b>	<b>-71 796</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>230 543</b>	<b>-3 145 392</b>	<b>-55 852</b>	<b>158 747</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		276 981	229 675		
Kortsiktig gjeld		-46 438	-291 526		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>230 543</b>	<b>-61 851</b>		



## BORETTSLAGET ALNAFETGATA 8 ORG.NR. 952 086 162, KUNDENR. 6443

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	852 372	798 279	851 000	869 000
Andre inntekter		0	35	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>852 372</b>	<b>798 314</b>	<b>851 000</b>	<b>869 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Revisjonshonorar	3	-11 219	-8 264	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-58 235	-55 988	-58 000	-63 000
Konsulenthonorar		0	0	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	4	-34 315	-945 927	-110 000	-80 000
Forsikringer		-92 342	-85 496	-93 000	-100 000
Kommunale avgifter	5	-221 791	-188 757	-215 000	-254 796
Energi/fyring		-68 307	-87 280	-95 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-69 800	-117 504	-70 000	-74 000
Andre driftskostnader	6	-49 140	-75 450	-24 000	-29 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-605 149</b>	<b>-1 564 666</b>	<b>-676 000</b>	<b>-701 796</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>247 223</b>	<b>-766 352</b>	<b>175 000</b>	<b>167 204</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	7	11 430	12 060	0	0
Finanskostnader	8	-173 358	-91 319	-98 000	-196 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-161 928</b>	<b>-79 260</b>	<b>-98 000</b>	<b>-196 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>85 295</b>	<b>-845 612</b>	<b>77 000</b>	<b>-28 796</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-845 612		
Reduksjon udekket tap		85 295	0		

### BALANSE

Vedlegg 1

Årsrapport Styrerommet-3864f811-eb32-422b-9959-3365284f8ead.pdf



	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	9	4 656 442	4 656 442
Tomt		470 411	470 411
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>5 126 853</b>	<b>5 126 853</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		17 129	11 985
Forskuddsbetalte kostnader		5 863	5 584
Driftskonto OBOS-banken		253 768	59 897
Sparekonto OBOS-banken		221	152 209
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>276 981</b>	<b>229 675</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 403 834</b>	<b>5 356 527</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 16 * 100		1 600	1 600
Udekket tap	10	-2 859 087	-2 944 382
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 857 487</b>	<b>-2 942 782</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	11	3 277 908	3 070 808
Borettsinnskudd	12	4 936 975	4 936 975
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>8 214 883</b>	<b>8 007 783</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 461	9 362
Leverandørgjeld		20 024	281 449
Påløpte renter		17 233	715
Påløpte avdrag		3 720	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>46 438</b>	<b>291 526</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 403 834</b>	<b>5 356 527</b>
Pantstillelse	13	8 400 000	8 400 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, \_\_. \_\_. 2024

Styret i Borettslaget Alnafetgata 8

Jan Rustad

Steinar Lauritsen

Irlinn Mortensen

**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.

**ANSATTE**

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

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

Felleskostnader	793 476
Kabel-TV	57 600
Eiendomsskatt	1 296
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>852 372</b>

**NOTE: 3****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 219.

**NOTE: 4****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-12 515
Drift/vedlikehold elektro	-3 443
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 348
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 926



Kostnader dugnader	-9 084
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-34 315</b>

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

**NOTE: 5****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 296
Vann- og avløpsavgift	-108 655
Feieavgift	-2 040
Renovasjonsavgift	-109 801
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-221 791</b>

**NOTE: 6****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 058
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-30 660
Renhold ved firmaer	-3 436
Andre fremmede tjenester	-2 235
Andre kontorkostnader	-491
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 270
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-49 140</b>

**NOTE: 7****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 178
Renter av sparekonto i OBOS-banken	221
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	538
Kundeutbytte fra Gjensidige	9 493
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>11 430</b>

**NOTE: 8****FINANSKOSTNADER**

OBOS-banken	-3 282
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-169 536
Andre rentekostnader	-540
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-173 358</b>

**NOTE: 9****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1988	4 704 117
Tomt utskilt	-470 411
Påkostninger	422 736
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>4 656 442</b>



Tomten ble kjøpt i 1988

Gnr.233/bnr.8

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

**NOTE: 10**

**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: 11**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2022	-3 083 540	
Nedbetalt tidligere	12 732	
Nedbetalt i år	3 070 808	
		0

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-3 326 759	
Nedbetalt tidligere	3 070 808	
Nedbetalt i år	-3 021 957	
		-3 277 908

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-3 277 908**

**NOTE: 12**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1988 -4 936 975

**SUM BORETTSSINNSKUDD** **-4 936 975**

**NOTE: 13**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 936 975
Pantelån	3 277 908
Påløpte avdrag	3 720
<b>TOTALT</b>	<b>8 218 603</b>



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

Bygninger	4 656 442
Tomt	470 411
<b>TOTALT</b>	<b>5 126 853</b>



## 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 28.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 31.05.24

Selskapsnummer: 6443 Selskapsnavn: Borettslaget Alnafetgata 8

### 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>Steinar Lauritsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Jan Rustad og Ian Christopher Brewster 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. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

**Sak 5 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder (kun 1 skal velges)**

Jan Rustad

**Styremedlem (kun 2 skal velges)**

Ian Christopher Brewster

Steinar Lauritsen

**Varamedlem (kun 1 skal velges)**

Adrian Holten Sletvold

**Sak 6 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 0 kr.

For

Mot



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.