



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Sofie Stalheim  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 23.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 297 396	4 077 121
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 297 396</b>	<b>4 077 121</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		73 024	73 024
Annen driftskostnad		1 590 406	1 384 017
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 663 430</b>	<b>1 457 041</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 633 966</b>	<b>2 620 080</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		901	470
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>901</b>	<b>470</b>
Annen finanskostnad		825 228	538 657
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>825 228</b>	<b>538 657</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-824 327</b>	<b>-538 187</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 809 639</b>	<b>2 081 893</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 809 639</b>	<b>2 081 893</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 809 639</b>	<b>2 081 893</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 809 639</b>	<b>2 081 893</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 809 639	2 081 893
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 809 639</b>	<b>2 081 893</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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	68 006 740
Sum varige driftsmidler		67 990 000	68 006 740
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		67 990 000	68 006 740
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		204 978	
Andre fordringer		73 276	258 787
Sum fordringer		278 254	258 787
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		159 399	226 822
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		159 399	226 822
Sum omløpsmidler		437 652	485 609
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>68 427 652</b>	<b>68 492 349</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		19 573 652	17 764 013
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>19 573 652</b>	<b>17 764 013</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>19 758 652</b>	<b>17 949 013</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		28 067 153	30 120 212
Øvrig langsiktig gjeld		20 578 303	20 397 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>48 645 456</b>	<b>50 517 212</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>48 645 456</b>	<b>50 517 212</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 306	3 136
Leverandørgjeld		17 239	22 988
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>23 545</b>	<b>26 124</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>48 669 000</b>	<b>50 543 336</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>68 427 652</b>	<b>68 492 349</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 393901

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 993 305 707  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SKOLEGATA 4 ABC BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Sofie Stalheim  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 22.05.2023



Organisasjonsnr: 993 305 707  
SKOLEGATA 4 ABC BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 297 396	4 077 121
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 297 396</b>	<b>4 077 121</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		73 024	73 024
Annen driftskostnad		1 590 406	1 384 017
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 663 430</b>	<b>1 457 041</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 633 966</b>	<b>2 620 080</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		901	470
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>901</b>	<b>470</b>
Annen finanskostnad		825 228	538 657
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>825 228</b>	<b>538 657</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-824 327</b>	<b>-538 187</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 809 639</b>	<b>2 081 893</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 809 639</b>	<b>2 081 893</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 809 639</b>	<b>2 081 893</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 809 639</b>	<b>2 081 893</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 809 639	2 081 893
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 809 639</b>	<b>2 081 893</b>



Organisasjonsnr: 993 305 707  
SKOLEGATA 4 ABC BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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	68 006 740
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		67 990 000	68 006 740
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		204 978	
Andre fordringer		73 276	258 787
Sum fordringer		278 254	258 787
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		159 399	226 822
Sum omløpsmidler		437 652	485 609
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>68 427 652</b>	<b>68 492 349</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	19 573 652	17 764 013
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>19 573 652</b>	<b>17 764 013</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>19 758 652</b>	<b>17 949 013</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	28 067 153	30 120 212
Øvrig langsiktig gjeld	20 578 303	20 397 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>48 645 456</b>	<b>50 517 212</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>48 645 456</b>	<b>50 517 212</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 306	3 136
Leverandørgjeld	17 239	22 988
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>23 545</b>	<b>26 124</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>48 669 000</b>	<b>50 543 336</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>68 427 652</b>	<b>68 492 349</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





# Årsmøte 2023

Skolegata 4 Abc Brl

Digitalt årsmøte avholdes 27. april - 30. april 2023

Selskapsnummer: 5885





## 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. april kl. 09:00 og lukker 30. april 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
- 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 protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Forslag fra Stephanie Jordhøy
6. Fastsettelse av honorarer
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.

### Styrets innstilling

Styret foreslår Said Bitta fra OBOS som møteleder og administrator.

### Forslag til vedtak

Said Bitta fra OBOS er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitne

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### 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 styrerommet.pdf

Sak 5

## Forslag fra Stephanie Jordhøy

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Med stort fokus på energitiltak både i OBOS og nasjonalt virker det fornuftig å få en gjennomgang av mulige besparelser. Jeg kommer med et forslag om at vi har en befaring av leilighetene når det gjelder isolering. Det trekkes fra vinduer, samt noen av de er skjeve (har tatt bilder, samt målinger ved vindu- og det virker ikke å være isolering idet hele tatt. Målte ned til 5 grader ved vinduskarmene på soverom, noe som ikke er vanlig).

Det finnes tilskuddsordninger både fra Enova og kommune. Borettslag kan få støtte både til gjennomgang av behov og anbefalte løsninger samt direkt til bytte av vinduer, ekstra isolering og lignende. Med dagens strømpriser er det utrolig kostbart å ha så store varmelekkasjer som det vi har hos oss.

### Forslag til vedtak

befaring av fagkyndige folk som kan vurdere om det er behov for utskiftning av vinduer, og/eller om det bør etterisoleres



Sak 6

### 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 7

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Mona Elisabeth Teilman Geelmuyden

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hege Pedersen



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### 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	2021 - 2023
Varamedlem	Mats Arnesen	2022 - 2023

### 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 andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), 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 Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



### Styrets arbeid

I Perioden 2022 – 2023 har vi hatt 6 møter

I november var vi på obos med Said Bitta ang. budsjett.

Sommeren 2022 ble det gamle gjerdet tatt ned, og det ble satt opp nytt frosta glass.

Vi har hatt service avtale med,

Strøm

Portservice

Norsk brannvern

Otis

Filtrene i garasjen blir støvsugd hver høst

Hver høst har vi tilbud til beboerne da bestiller jeg container

Våren 2023 skal vi grave litt bak blokka, få bort røtter, ugress og ha på grus

Lede lys ( ledd) i garasjen

Nøkler og postkasse skilt lås fåes hos styreleder

Gunnlaug Heiberg

Styreleder



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

### Resultat

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

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

### Disponible midler

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

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i 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 2023.

Budsjettet er basert på 6 % økning av av felleskostnadene fra 1.2.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## 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 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### 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 avviklet.



## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YWGG7-Z05JE-2PVDA-T2N76-G5QSH-3GCKB



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>459 485</b>	<b>405 868</b>	<b>459 485</b>	<b>414 107</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 809 639	2 081 893	800 500	613 000
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-767 924	-867 814	-855 000	-611 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 14	-1 285 135	-1 300 000	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg	198 042	139 538	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-45 378</b>	<b>53 617</b>	<b>-54 500</b>	<b>2 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>414 107</b>	<b>459 485</b>	<b>404 985</b>	<b>416 107</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	437 652	485 609
Kortsiktig gjeld	-23 545	-26 124
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>414 107</b>	<b>459 485</b>



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 585 322	1 406 421	1 420 008	1 752 000
Innkrevde felleskostnader	2	1 426 939	1 370 700	1 440 992	1 517 000
Avgiftspliktige inntekter		0	0	0	55 500
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>3 012 261</b>	<b>2 777 121</b>	<b>2 861 000</b>	<b>3 324 500</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-9 024	-9 024	-9 000	-9 000
Styrehonorar	4	-64 000	-64 000	-64 000	-69 000
Revisjonshonorar	5	-9 521	-9 408	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-89 403	-86 880	-88 000	-92 000
Konsulenthonorar	6	-6 401	-6 045	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-78 281	-43 855	-108 000	-108 000
Forsikringer		-14 261	0	0	-15 000
Kommunale avgifter	8	-30 442	-27 244	-30 000	-30 000
Kostnader sameie	18	-984 798	-821 335	-790 000	-825 000
Energi/fyring		-87 374	-77 917	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-209 235	-193 522	-198 000	-215 000
Andre driftskostnader	9	-80 691	-117 811	-89 500	-89 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 663 430</b>	<b>-1 457 041</b>	<b>-1 495 500</b>	<b>-1 571 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>1 348 831</b>	<b>1 320 080</b>	<b>1 365 500</b>	<b>1 753 000</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		1 285 135	1 300 000	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 633 966</b>	<b>2 620 080</b>	<b>1 365 500</b>	<b>1 753 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	901	470	0	0
Finanskostnader	11	-825 228	-538 657	-565 000	-1 140 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-824 327</b>	<b>-538 187</b>	<b>-565 000</b>	<b>-1 140 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 809 639</b>	<b>2 081 893</b>	<b>800 500</b>	<b>613 000</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 809 639	2 081 893		



### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	47 593 000	47 593 000
Tomt		20 397 000	20 397 000
Andel egenkapital i fellesanlegg		0	16 740
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>67 990 000</b>	<b>68 006 740</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		204 978	0
Forskuddsbetalte kostnader		58 624	50 089
Andre kortsiktige fordringer	13	14 652	208 698
Driftskonto OBOS-banken		159 185	10 688
Sparekonto OBOS-banken		214	216 134
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>437 652</b>	<b>485 609</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>68 427 652</b>	<b>68 492 349</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 37 * 5 000		185 000	185 000
Annen egenkapital	14	19 573 652	17 764 013
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>19 758 652</b>	<b>17 949 013</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	28 067 153	30 120 212
Borettsinnskudd	16	20 397 000	20 397 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	18	181 303	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>48 645 456</b>	<b>50 517 212</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		17 239	22 988
Påløpte renter		6 306	3 136
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>23 545</b>	<b>26 124</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>68 427 652</b>	<b>68 492 349</b>
Pantstillelse	17	67 990 000	67 990 000
Garantiansvar	18	445 206	15 329

Lillestrøm, 20.3.2023

Styret i Skolegata 4 Abc Borettslag

Gunnlaug Heiberg/s/

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

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS KONTO**

Selskapet har egen separat 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 inntektsføres 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	1 187 304
Kabel-tv	201 835
Garasje	37 800
Kapitalkostnader på IN-lån	1 501 749
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	83 573
Overført til kapitalkostnader	-1 585 322
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 426 939</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-9 024
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-9 024</b>

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 2021/2022, og er på kr 64 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 521.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 401
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-6 401</b>

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

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 563
Drift/vedlikehold heisanlegg	-61 977
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 741
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-78 281</b>

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

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

Eiendomsskatt	-30 442
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-30 442</b>

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

Container	-3 895
Driftsmateriell	-280
Renhold ved firmaer	-60 695
IN adm. Gebyr mm	-9 511
Kontor- og datarekvisita	-730
Trykksaker	-425
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 980
Porto	-740
Bankgebyr	-2 434
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-80 691</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	479
Renter av sparekonto i OBOS-banken	80
Andre renteinntekter	342
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>901</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-817 398
Renter på leverandørgjeld	-263
Andre rentekostnader	-7 567
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-825 228</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	14 652
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>14 652</b>

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

Opptjent egenkapital	9 131 208
Egenkapital fra IN tidligere	11 620 407
Egenkapital fra IN 2022	1 285 135
Reduksjon EK fra IN	-2 463 098
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>19 573 652</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****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS	
Renter pr 31.12.22 var 4,10 %, løpetid 40 år	
Opprinnelig, 2009	-47 593 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	5 852 381
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	767 924
Nedbetalt tidligere, IN	11 620 407
Nedbetalt i år, IN	1 285 135
	-28 067 153
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-28 067 153</b>

Lånet er et annuitetslån.

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

**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	28 067 153
Beregnete IN-forpliktelser	10 442 444
<b>TOTALT</b>	<b>58 906 597</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 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 445 206.

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 2023

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

Årsmøtet åpnes 27.04.23 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 30.04.23

**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>Said Bitta fra OBOS 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>

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



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

**Sak 5 Forslag fra Stephanie Jordhøy**

befaring av fagkyndige folk som kan vurdere om det er behov for utskiftning av vinduer, og/eller om det bør etterisoleres

For

Mot

**Sak 6 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 69 000

For

Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

Mona Elisabeth Teilman Geelmuyden

**Varmedlem** (kun 1 skal velges)

Hege Pedersen

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](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.