



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	931 483 374
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	Verksgata Borettslag
Forretningsadresse:	c/o Jørgen Hageselle Fjellgata 2B 0566 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:	Kayadri Subramaiaam
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, 09.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 410 394	6 388 684
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 410 394</b>	<b>6 388 684</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		238 469	232 764
Annen driftskostnad		8 635 038	4 489 484
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 873 507</b>	<b>4 722 248</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-463 113</b>	<b>1 666 436</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		37 631	4 978
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>37 631</b>	<b>4 978</b>
Annen finanskostnad		1 525 115	797 873
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 525 115</b>	<b>797 873</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 487 484</b>	<b>-792 895</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 950 597</b>	<b>873 541</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 950 597</b>	<b>873 541</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 950 597</b>	<b>873 541</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 950 597	873 541
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 950 597</b>	<b>873 541</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		36 174 770	36 174 770
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		135 001	135 001
Sum varige driftsmidler		36 309 771	36 309 771
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		118 495	82 963
Sum finansielle anleggsmidler		118 495	82 963
Sum anleggsmidler		36 428 266	36 392 734
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		182 650	174 600
Sum fordringer		182 650	174 600
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 712 345	921 781
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 712 345	921 781
Sum omløpsmidler		1 894 995	1 096 382
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>38 323 261</b>	<b>37 489 116</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		7 700	7 700
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>7 700</b>	<b>7 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		11 882 235	9 931 638
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-11 882 235</b>	<b>-9 931 638</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-11 874 535</b>	<b>-9 923 938</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		31 420 599	28 922 671
Øvrig langsiktig gjeld		18 258 072	18 269 550
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>49 678 671</b>	<b>47 192 221</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>49 678 671</b>	<b>47 192 221</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		215 904	6 181
Leverandørgjeld		303 221	214 652
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>519 125</b>	<b>220 833</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>50 197 796</b>	<b>47 413 054</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>38 323 261</b>	<b>37 489 116</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 539803

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 931 483 374  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: Verksgata Borettslag  
Forretningsadresse: c/o Magnus Lingscheid-Andersen  
Fjellgata 2D  
0566 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: Kayadri Subramaiam  
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, 29.06.2024



Organisasjonsnr: 931 483 374  
Verksgata Borettslag

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 410 394	6 388 684
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 410 394</b>	<b>6 388 684</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		238 469	232 764
Annen driftskostnad		8 635 038	4 489 484
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 873 507</b>	<b>4 722 248</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-463 113</b>	<b>1 666 436</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		37 631	4 978
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>37 631</b>	<b>4 978</b>
Annen finanskostnad		1 525 115	797 873
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 525 115</b>	<b>797 873</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 487 484</b>	<b>-792 895</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 950 597</b>	<b>873 541</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 950 597</b>	<b>873 541</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 950 597</b>	<b>873 541</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 950 597	873 541
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 950 597</b>	<b>873 541</b>



Organisasjonsnr: 931 483 374  
Verkgata Borettslag

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		36 174 770	36 174 770
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		135 001	135 001
Sum varige driftsmidler		36 309 771	36 309 771
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		118 495	82 963
Sum finansielle anleggsmidler		118 495	82 963
Sum anleggsmidler		36 428 266	36 392 734
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		182 650	174 600
Sum fordringer		182 650	174 600
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 712 345	921 781
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 712 345	921 781
Sum omløpsmidler		1 894 995	1 096 382
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>38 323 261</b>	<b>37 489 116</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		7 700	7 700



Sum innskutt egenkapital	7 700	7 700
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	11 882 235	9 931 638
Sum opptjent egenkapital	-11 882 235	-9 931 638
Sum egenkapital	-11 874 535	-9 923 938
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	31 420 599	28 922 671
Øvrig langsiktig gjeld	18 258 072	18 269 550
Sum annen langsiktig gjeld	49 678 671	47 192 221
Sum langsiktig gjeld	49 678 671	47 192 221
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	215 904	6 181
Leverandørgjeld	303 221	214 652
Sum kortsiktig gjeld	519 125	220 833
Sum gjeld	50 197 796	47 413 054
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>38 323 261</b>	<b>37 489 116</b>



Organisasjonsnr: 931 483 374  
Verksgata 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





## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Magnus Andersen	Fjellgata 2 D
Styremedlem	Erik Hilde	Fjellgata 1
Styremedlem	Kjersti Riise Karlsen	Rådhusvegen 27
Styremedlem	Marius Mortensen	Fjellgata 2 D
Styremedlem	Daniel Stølsbotn	Fjellgata 2 A
Varamedlem	Maria Daniela Tricarico	Fjellgata 1

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Magnus Andersen Fjellgata 2 D

#### Varadelegert

Kjersti Riise Karlsen Rådhusvegen 27

### Valgkomiteen

Per Røhnebæk Fjellgata 2 B  
Ingrid Ueland Fjellgata 2 B

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [styret@verksgata.no](mailto:styret@verksgata.no). Se Verksgata Borettslags hjemmeside på [www.verksgata.no](http://www.verksgata.no) for ytterligere informasjon.

### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Verksgata Borettslag

Borettslaget består av 77 andelsleiligheter.

Verksgata Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 931483374, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

227 135 470

Første innflytting skjedde i 1983. Tomten ble kjøpt i 1986.

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.

Verksgata Borettslag 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 PricewaterhouseCoopers AS.

## Styrets arbeid

Styrearbeidet for 23/24 har til tider vært svært krevende. Det er til enhver tid svært mange oppgaver som ligger til styret, men det siste året har vi hatt en helt ekstraordinær sak som vi gjerne skulle ha vært foruten.

### Rettslig tvist

Borettslaget ble i fjor høst saksøkt av en andelseier som krevde at borettslaget skulle utløse andelen. I praksis betyr det at borettslaget skulle kjøpe leiligheten. Bakgrunnen for kravet var påstand om manglende vedlikehold fra borettslagets side. Saken ble behandlet i Oslo tingrett i begynnelsen av februar. Tingretten fant ikke at vedlikeholdsplikten til borettslaget var misligholdt, og at vilkårene for utløsning derfor ikke var oppfylt. Borettslaget fikk medhold, men dommen er blitt anket. Det skal innen kort tid forsøkes rettsmekling, men dersom partene ikke kommer til enighet, er saken berammet til behandling i lagmannsretten til høsten.

Saken er svært belastende for begge parter, og det er begrenset hva styret har anledning til å opplyse om saken siden den fortsatt er under rettslig behandling.

### Heisprosjektet

Årets store vedlikeholdsprosjekt har vært heisprosjektet. Heisen i Fjellgata 1 fra 1983 er nå byttet ut. Det er et stort og dyrt prosjekt å bytte ut heis, men dette var absolutt nødvendig. Nærmere bakgrunn om heisprosjektet kan du lese om her:

<https://www.verksgata.no/2023/08/informasjon-om-heis-prosjektet.html>

Ny heis koster. Heis-prosjektet hadde et budsjett på 2,2 millioner kroner. Ennå er ikke de siste fakturaene på plass, men vi ser ut til å havne litt under 2,1 millioner kroner. Inkludert i beløpet er malearbeidet som ble gjort på heiståret høsten 2023. Rundt en million av kostandene bokføres i regnskapet for 2024. Det har vært stram styring underveis og vi er takknemlige for den jobben som vår prosjektleder Atle Johannessen har gjort med å koordinere flere parter underveis i prosessen. Et slikt prosjekt som ny heis har en fase hvor det er veldig synlig for beboerne at noe skjer. Det er stillaser, støv og støy, og så endelig står heisen der og skinner klar til bruk. Men både i forkant og etterkant er det mye avklaringer og oppfølgingsaktiviteter. Det ble nok litt flere oppfølgingspunkter i etterkant enn vi hadde trodd, blant annet knyttet til fakturering, når og med hvilke beløp, men dette er straks på plass og det kommende styret arver forhåpentligvis ingen flere oppfølgingspunkter.

Vi hadde tatt høyde for i budsjettet at den nye heisen skulle fullfinansieres av et nytt låneopptak. Vi fant imidlertid rom for å dekke over halvparten fra oppsparte midler og låneopptaket ble da begrenset til en million. Det fikk vi lagt til eksisterende lån, slik at borettslaget i dag har fortsatt to lån.

#### Dør-prosjektet

Beboerne merket mest til dørprosjektet da dørene ble byttet våren 2023, men prosjekt pågikk i både 2022, 2023 og 2024. Den siste leveransen var i år, med sikringsbeslag på hoveddørene. Vi bor nært sentrum og uvedkommende prøvde seg raskt på å bryte seg via de nye dørene. De lyktes ikke, men de klarte å etterlate merker på alle hoveddørene.

Vi hadde tatt høyde for at prosjektet ville koste rundt 4,5 millioner. Men på grunn av færre endringsbestillinger enn vi hadde trodd, og ikke minst på grunn av ENØK-tilskuddet på litt over en halv million, endte totalsummen for disse tre årene på ca 3,8 millioner kroner.

I mars ble det gjennomført ett-års kontroll på dørene.

#### VVS-prosjektet

Det neste store tiltaket i borettslaget vil nok være et VVS-prosjekt. Spesielt i forbindelse med kjøp/salg av leiligheter i borettslaget får vi spørsmål om hva som er status i prosjektet, når det vil bli gjennomført og hvor dyrt det vil bli. Standardsvaret vårt er VVS-prosjektet er ikke vedtatt, men det er gjort noen grep med tanke på å begynne å tilpasse felleskostnadene. Neste trinn i et VVS-prosjekt vil være at det opprettes et forprosjekt for å kartlegge omfang og valg av løsninger. Vi pleier også å henvise til tidligere artikkel om VVS-rehabiliteringen på <https://www.verkgata.no/2022/10/vvs-rehabilitering.html> og rapporten som det er lenket til der.

Med flere mellomstore vedlikeholdstiltak unnagjort, er det avgående styrelederens anbefaling til neste års styre at man bestiller et forprosjekt og begynner arbeidet med å definere omfanget av VVS-prosjektet og forberede et grunnlag for å innhente tilbud og eventuelle opsjonspriser, altså tilbud på tiltak som ikke er helt nødvendig som kan være fornuftig å gjøre samtidig. Særlig knyttet til energibruk kan det være en del å hente her. Det er mye som kan pakkes inn et VVS-prosjekt og dette må styret jobbe med, og det kan være fornuftig å ha det som en prioritert fremover.

#### Nye avtaler

En serie avtaler er endret på eller justert i løpet av året som har gått.

**Matteleie:** Vi har til nå hatt trappevask og matteleie fra to ulike selskaper. Styret har nå samlet dette hos en leverandør, Eir renhold. For både trappevask og matteleie har vi sommer/vinter frekvens, men det var ulike lengde på de to områdene. Nå er dette også i synk noe som i praksis betyr at vinter-perioden for mattene varer litt lengre.

Borettslaget har nå en sommerperiode som omfatter mai til oktober (seks måneder), og vinter resten av året. I sommerperioden byttes matter ut hver andre uke, og i vinterperioden hver uke. I tillegg er mattene om vinteren litt større. Det er samme frekvens på trappevask. Hensyntatt noe hyppigere matteutskifting i en måned av året, har vi en besparelse her på ca 10 000 kroner.

**Vask av avfallscontainerne:** På renholdssiden har vi også inngått en avtale med Ren dunk om regelmessig vask av avfallscontainerne. De vil nå bli vasket fire ganger i året og med det håper vi at luktproblemer fra søppelrommet blir redusert. Denne avtalen koster ca 17 000 kroner i året.

**Telia:** Avtalen med Telia ble fornyet. Der fikk vi litt mer innhold, til en litt lavere pris og mye billigere oppkjøp dersom man ønsker høyere hastigheter. Les mer på <https://www.verkgata.no/2024/04/ny-avtale-med-telia.html>.

**Garasjeportene:** Styret inngikk en serviceavtale med Industriporter om regelmessig service hvert kvartal på garasjeportene. Avtalen koster cirka 10 000 kroner i året. Til nå har det vært gjennomført service først etter at noe har skjedd, og gjerne etter at det har vært utrykninger. I sum er det ikke sikkert at det blir noe dyrere, men at vi får en mer stabile garasjeporter.

**Sikkerhet:** Frem til nå har vi hatt Securitas som eneste leverandør på sikkerhet. På dette området har vi opplevd over tid at kostnadene har økt voldsomt, så her har styret hatt en grundig gjennomgang av hvilke tjenester vi har hatt og hvilke vi setter høyest pris på. Vi har også hentet inn tilbud fra andre selskaper. Det innebærer at videoovervåkningen i garasjen fornyes og tas over av Core Security, mens vi beholder oppkobling av brannalarmanlegget til Securitas og beholder en tilknytning til Securitas som gjør at vekter kan rykke ut ved brannalarm, og at vi har mulighet for å tilkalle vekter ved behov som for eksempel utagerende festing eller når uvedkommende oppholder seg på eiendommen. Den daglige vektterrunden er avsluttet. Samlet regner vi med at disse grepene sparer borettslaget et sted mellom 350- og 400 000 kroner i året.

**Ladeanlegg:** Circle K kastet inn håndkleet og vi fikk på plass en avtale med Movel for drift og med 3elektro for nye ladebokser. Les mer på <https://www.verksgata.no/2024/05/ny-driftsoperatr-pa-ladeanlegget.html>.

Fortsatt svært mange henvendelser

Det har blitt rutine å fremheve i årsberetning at styret får svært mange henvendelser. I løpet av et år får vi rundt 600 ulike henvendelser. De aller fleste fra egne beboere. I tidligere tider, lå nok listen for å kontakte styret høyere. Man sendte et brev og så fikk man svar fra forretningsfører eller styreleder kanskje uker etter at man hadde sendt av gårde henvendelsen. Med epost, og enda verre med SMS, er nok terskelen for å sende en henvendelse mye lavere, og man forventer svar mye raskere, og når svaret kommer kan man følge opp med nok en henvendelse og utvekslingen blir fort en debattråd.

Epost fungerer også dårlig som et arkiv og som verktøy for å håndtere henvendelser. OBOS har via Vibbo lagd en ny kanal for kommunikasjon fra beboere til styret. Denne er foreløpig ikke aktivt tatt i bruk i vårt borettslag, men det kan være et aktuelt instrument fremover.

Det kan i løpet av en dag komme så mye beboere henvendelser, at det er det eneste man rekker å håndtere den dagen. Beboere må i mye større grad bli flinkere til å selv undersøke i boligguiden og på forsiden hva som gjelder. Flere henvendelser kunne med fordel blitt formulert tydeligere og klarere, slik at man slipper flere runder. Samtidig må nok også forventningene til hurtighet reduseres, og man må akseptere at det kan ta tid før man får svar. Styret skal heller ikke være tilgjengelig døgnet rundt.

Boligguiden

Boligguiden vår på <https://www.verksgata.no/p/boligguiden.html> inneholder nå 56 artikler. Tilskuddene det siste året handler om byttekrok, ringeklokka, retningslinjer for dører og dørskilt, bruk av heisen, fullmakt og forkjøpsrett på leilighetene. Man må ikke lese alt her, men det er veldig greit å ha orientert seg her på forhånd slik at man har en ide om hva som man kan finne her. Før man kontakter styret er det også bør man ha sjekket om temaet tas opp i boligguiden. Vi håper jo at boligguiden skal føre til færre henvendelser, men også at de henvendelsene man likevel får er mer konkrete fordi man for eksempel på forhånd har lest seg opp på dyrehold eller om ladeanlegget.

#### 40-åringene

Årets aller hyggeligste oppgave var å dele ut en blomst til alle «40-åringene» våre, altså de som flyttet inn i borettslaget i 1983! Det var tydelig at mange har gode minner fra tiden i borettslaget og satt pris på både naboer og omgivelsene.

#### Vaktmester

I 2023 hadde vi tre ulike faste vaktmestere. Den første forsvant ut pga sykdom/skade. Erstatteren som vi fikk var ikke dugelig nok, og etter en lang periode hvor vi forsøkte å få det til å fungere, gav vi til slutt opp og krevde å få en ny vaktmester. Med denne opplever vi at dialogen går mye bedre, og vi har forsøkt å få en liten restart av vaktmester-området.

#### Vedlikehold av taket og tiltak mot fugler

De siste to årene har vi fått gjennomført en serie med reparasjoner på taket. Jevnlige inspeksjoner av taket er nødvendig for å forlenge levetiden og unngå skader. Vi har også fått satt opp duepigger flere steder, både mot spurv og duer. Helt kvitt blir man nok ikke kvitt duene. Som beboer må man selv sørge for å aktivt forhindre duer fra å bygge rede på egen balkong. Les mer om duer: <https://www.verksgata.no/p/duer.html>.

#### Møll

På flere av loftene fortsetter det å være møll. På loftet i Fjellgata 1 hvor det lenge var de mest omfattende problemene har vi en UV-lampe. Foruten møll tar denne også andre insekter. På alle loftene har vi limfeller. Disse tiltakene er ikke nok til å få fjernet møllen. Her må beboerne selv gjøre en innsats. Les mer på <https://www.verksgata.no/p/moll.html>.

#### Byttekrok

Høsten 2023 etablerte vi en byttekrok på hobbyrommet. Et tilbud for å få en litt mer sirkulær økonomi. Vi takker for alle som har bidratt med stort og smått, og håper at enda flere tar denne muligheten i bruk.

#### Ny ventilasjonsmotor

I mars 2024 fikk vi byttet ut en ventilasjonsmotor som stod mellom 2B og 2C. Denne hadde en teknisk feil som medførte en vedvarende ulyd som var hørbar oppover i etasjene selv om motoren stod nede i U2. Den nye motoren er av en helt annen generasjon ventilasjonsmotorer og mye mer stillegående enn de gamle.

#### Sykkelparkering

Samlet sett, inne og ute, har vi mange plasser for sykler. Noen steder er det likevel trangt om plassen. På vår-dugnaden i år setter vi ut sykkelstativer i alle sportsbodene i Fjellgata 2, for å forsøke å organisere bruken av plassen litt bedre, slik at det mer bedre orden. Samtidig vil vi oppfordre beboere til å gå over sykkelparken. Har du en sykkel du har vokst i fra? Eller har barna vokst i fra sykkelen? Kanskje er det på tide å gi bort eller selge sykkelen?

#### Energi- og klimarapport

Styret har fått gjennomført en energikartlegging med hjelp av OBOS Prosjekt. Denne peker på noen muligheter og tiltak som kanskje bør tas sammen med eller legges til rette for via VVS-prosjekt. Samtidig legger den noen ideer som solceller og etterisolering av tak og fasader dødt. Les mer her: <https://www.verksgata.no/2024/05/energikartlegging-hva-kan-gjores-i.html>

#### Omsetning av leiligheter

Det har i 2023 bare vært omsatt tre leiligheter, en 2-roms, 3-roms og en 4-roms. Mens per medio mai 2024 har det hittil i år vært omsatt seks stykk. Det var faktisk en periode på nesten ett år fra september 2022 til september 2023, at det ikke var omsatt noen leiligheter. Med andre ord har det vært tørkeperiode, før det nå ser ut til å ha skutt fart igjen. De tre omsetningene i 2023 og de 6 så langt i 2024, har kommet i løpet av en åtte måneders periode, og det ligner mer på normal omsetning for et år.

I 2022 ble det omsatt 7 leiligheter, i 2021 8 stykk, i 2020 var 11 og i 2019 9 leiligheter.

Prisene varierer stort. Den samme helgen i mars i år var det visning på to 4-roms hvor den med mest oppussingsbehov ble solgt for 8 millioner, mens den andre ble solgt for 9,6 millioner. Den siste var også noen kvadratmeter større. Begge kom med fellesgjeld på rundt 470 000 kroner.

#### Kommentarer til årsregnskapet:

Andre inntekter (note 3)

*Tilbakeføring depositumskontoer* er ingen reell inntekt, men er her ført som en inntekt for å balansere tilvarende «kostnad» i oversikten over endringer i disponible midler. Frem til nå har dette beløpet vært ført som langsiktig depositumsgjeld. Beløpet var knyttet til eldre for lengst avsluttede leieforhold og styret anså dette som en foreldet post. For å få den bort fra note 21 «Annen langsiktig gjeld», er den av regnskapsmessige årsaker ført som en inntekt og en kostnad.

*Årlig innbetaling i forbindelse med veirett* er betaling fra naboen i Verksgata 15, som gjenytelse for tinglyst bruksrett til å bruke bakgården i Fjellgata 1 som tilkomst til sin eiendom.

*Salg av ladebokser* dreier seg om ladeboksene som var knyttet til det gamle ladeanlegget som ble demontert i 2021.

*Nøkler* er salg av lloq-nøkler og kodebrikker til oppgangen. lloq-systemet ble innført i 2023 og mange hadde behov for langt flere enn de tre standard-nøklerne.

*Strøm* er innbetaling fra de som har EI-billadning.

Låneopptak (note 19)

I årsberetningen har vi regnskapet for 2023, samtidig som vi rapporterer på hva som har skjedd i styreåret 2023/24. Derfor kan det være vanskelig å få inntrykk av hva som har vært endringer når. Her er ett forsøk på å gi oversikt over endringene i borettslagets lån.

#### Per 1. januar 2023 hadde borettslaget tre lån:

- OBOS Boligkreditt AS 1 (9820.7517305) på 80 615 kroner
- OBOS Boligkreditt AS 2 (9820.7843903) på 5 295 298 kroner
- OBOS Boligkreditt AS 3 (9820.7768898) på 23 546 758 kroner (IN-lånet)

I forbindelse med dørprosjektet tok borettslaget opp et nytt lån på 9,6 millioner\* i begynnelsen av 2023. Dette ble brukt til å innfri de to mindre lånene. Nettolåneopptak var derfor cirka 4,2 millioner kroner. Lånet ble utbetalt i to runder, første med 7,1 mill og så 2,5 mill. Det som ikke gikk til å dekke eksisterende lån, gikk til å dekke kostnader ved dørprosjektet. ENØK-støtten ble utbetalt i etterkant.

#### Per 1. januar 2024 hadde borettslaget to lån:

- OBOS Boligkreditt AS 3 (9820.7768898) på 21 995 773 kroner (IN-lånet)
- OBOS-Banken 1 (9820.8047140) på 9 464 826 kroner



I løpet av 2023 ble altså IN-lånet redusert med 1,5 millioner. Litt over 900 000 kroner av dette var ekstraordinær innbetaling fra andelseiere som ønsket å redusere sin andel av IN-lånet.

Det nye lånet på 9,6 ble redusert med ca 120 000 kroner gjennom ordinær avdragsbetaling.

I forbindelse med heis-prosjektet hadde borettslaget fått tilsagn om et nytt lån på 2,2 millioner. Fordi heis-prosjektet holdt seg innenfor budsjettet og fordi styret vurderte likviditeten til borettslaget som tilstrekkelig, ba vi om å få utbetalt kun 1 million av dette lånet. Dette lånet ble så slått sammen med det gamle.

**Per 1. mai 2024 hadde borettslaget derfor disse to lånene:**

- OBOS Boligkreditt AS 3 (9820.7768898) på 21 280 410 kr (IN-lånet)
- OBOS-Banken 2 (9820.8172263) på 10 482 970

Litt over 500 000 kroner av reduksjon på IN-lånet så langt i 2024 skyldes ekstraordinær innbetaling fra andelseiere.

\*I oversikt disponible midler er tillegg for mye langsiktig lån oppgitt til 9,333 millioner, ikke 9,6 millioner. Tilsvarende er også «Fradrag for avdrag på langs. lån" oppgitt til cirka 333 000 kroner mer enn det som kan leses ut av note 19. Differansen skyldes regnskapsmessige forhold gjelder avdrag på lån som påløp i desember 2023, men som ble betalt i januar 2024.



## 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

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kapitalkostnader og andre inntekter.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak posten drift og vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte renter.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd 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.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 020 000 til vedlikehold som omfatter ordinær drift.

### 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. 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 Verkgata Borettslag.

### Lån

Verkgata Borettslag har lån i OBOS-banken. Lånene har månedlig forfall med 5,75 % flytende rente pr 17.04.2024. Lånene løper til mars 2044 og februar 2054. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret til OBOS økte med 5,3 % i 2024. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### 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 12,15 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Verkgata Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Verkgata Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av 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.

### 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.

### 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 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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. Betyggende 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>.

Oslo, 16. mai 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## VERKSGATA BORETTSLAG ORG.NR. 931 483 374, KUNDENR. 854

### 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>875 549</b>	<b>1 073 084</b>	<b>875 549</b>	<b>1 375 870</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 950 597	873 541	-4 873 353	1 317 849
Tillegg for nye langsiktige lån	19	9 933 083	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-6 492 002	-1 070 663	6 982 000	-734 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-943 153	0	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-2 510	-413	0	0
Fradrag for reduksjon av depositum		-44 500			
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>500 321</b>	<b>-197 535</b>	<b>2 108 647</b>	<b>583 849</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 375 870</b>	<b>875 549</b>	<b>2 984 196</b>	<b>1 959 719</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		1 894 995	1 096 382		
Kortsiktig gjeld		-519 125	-220 833		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 375 870</b>	<b>875 549</b>		



## VERKSGATA BORETTSLAG ORG.NR. 931 483 374, KUNDENR. 854

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 738 503	1 476 012	1 595 100	1 815 672
Innkrevde felleskostnader	2	5 548 570	4 812 768	5 452 900	6 064 690
Andre inntekter	3	180 168	99 904	86 280	105 900
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>7 467 241</b>	<b>6 388 684</b>	<b>7 134 280</b>	<b>7 986 262</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-29 469	-28 764	-29 469	-31 020
Styrehonorar	5	-209 000	-204 000	-209 000	-220 000
Revisjonshonorar	6	-9 250	-8 750	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-145 050	-139 205	-146 170	-153 753
Konsulenthonorar	7	-143 981	-155 720	-50 000	-50 000
Juridisk bistand	8	-226 563	-28 500	0	0
Kontingenter		-15 400	-15 400	-15 400	-15 400
Drift og vedlikehold	9	-5 134 825	-1 315 418	-8 100 000	-1 020 000
Forsikringer		-289 858	-264 181	-290 600	-318 844
Kommunale avgifter	10	-932 032	-724 542	-822 377	-1 059 899
Energi/fyring		-466 067	-598 060	-651 200	-651 200
TV-anlegg/bredbånd		-369 817	-313 211	-344 000	-391 007
Andre driftskostnader	11	-902 196	-926 497	-747 417	-889 380
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-8 873 507</b>	<b>-4 722 248</b>	<b>-11 417 633</b>	<b>-4 812 503</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>-1 406 266</b>	<b>1 666 436</b>	<b>-4 283 353</b>	<b>3 173 759</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		943 153	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-463 113</b>	<b>1 666 436</b>	<b>-4 283 353</b>	<b>3 173 759</b>
<b>FINANSINNETEKTER/- KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	37 631	4 978	0	50 697
Finanskostnader	13	-1 525 115	-797 873	-590 000	-1 906 607
<b>RES. FINANSINNT./- KOSTNADER</b>		<b>-1 487 484</b>	<b>-792 895</b>	<b>-590 000</b>	<b>-1 855 910</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-1 950 597</b>	<b>873 541</b>	<b>-4 873 353</b>	<b>1 317 849</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	873 541		
Fra annen egenkapital		-1 950 597	0		

**VERKSGATA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 931 483 374, KUNDENR. 854**

<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	35 853 430	35 853 430
Tomt		321 340	321 340
Andre varige driftsmidler	15	135 001	135 001
Miljøbankkonto, øremerket		118 495	82 963
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>36 428 266</b>	<b>36 392 734</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		175 621	163 280
Andre kortsiktige fordringer	16	7 029	11 320
Driftskonto OBOS-banken		191 452	465 698
Sparekonto OBOS-banken		1 520 893	456 083
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 894 995</b>	<b>1 096 382</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>38 323 261</b>	<b>37 489 116</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 77 * 100		7 700	7 700
Annen egenkapital	17, 18	-11 882 235	-9 931 638
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-11 874 535</b>	<b>-9 923 938</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	31 420 599	28 922 671
Borettsinnskudd	20	16 522 500	16 522 500
Annen langsiktig gjeld	21	1 620 000	1 664 500
Avsetning bomiljøtiltak		115 572	82 550
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>49 678 671</b>	<b>47 192 221</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		303 221	214 652
Påløpte renter		154 545	6 181
Påløpte avdrag		61 359	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>519 125</b>	<b>220 833</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>38 323 261</b>	<b>37 489 116</b>
Pantstillelse	22	55 122 000	55 122 000
Garantiansvar		0	0



Oslo, 16.05.2024  
Styret i Verkgata Borettslag

Magnus Andersen /s/

Erik Hilde /s/

Kjersti Riise Karlsen /s/

Marius Mortensen /s/

Daniel Stølsbotn /s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk 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.

### SKATTETREKSKONTO

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 andelseiernes 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	4 206 528
Internett	363 132
Forretningslokale	360 680
Garasje andelshavere	179 760
Garasje bruksrettshavere	164 352
Eiendomsskatt	149 864
Garasje markedsleie	125 751
Kapitalkostnader på IN-lån	1 694 805
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	43 698
Overført til kapitalkostnader	-1 738 503
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 550 067</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-1 497
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 548 570</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Tilbakeføring depositumskontoer	44 500
Årlig innbetaling ifb veirett	1 781
Salg av ladeboks	6 000
Nøkler	40 600
Strøm	87 288
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>180 168</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-29 469
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-29 469</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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 209 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 250.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 932
Andre konsulentonorarer	-140 049
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-143 981</b>

**NOTE: 8****JURIDISK BISTAND**

Juridisk bistand	-226 563
<b>SUM JURIDISK BISTAND</b>	<b>-226 563</b>

Borettslaget ble i fjor høst saksøkt av en andelseier som krevde at borettslaget skulle utløse andelen. I praksis betyr det at borettslaget skulle kjøpe leiligheten. Bakgrunnen for kravet var påstand om manglende vedlikehold fra borettslagets side. Saken ble behandlet i Oslo tingrett i begynnelsen av februar 2024. Tingretten fant ikke at vedlikeholdsplikten til borettslaget var misligholdt, og at vilkårene for utløsning derfor ikke var oppfylt. Borettslaget fikk medhold, men dommen er blitt anket. Det skal innen kort tid forsøkes rettsmekling, men dersom partene ikke kommer til enighet, er saken berammet til behandling i lagmannsretten til høsten.

**NOTE: 9****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OBOS Prosjekt AS	-191 979
Oslo Låsservice AS	-3 952 065
Oslo kommune	523 750
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 620 294</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-352 309
Drift/vedlikehold VVS	-123 316
Drift/vedlikehold elektro	-63 550
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-41 541
Drift/vedlikehold heisanlegg	-819 379
Drift/vedlikehold brannsikring	-72 506
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-17 701
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-2 440
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-11 789
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-5 134 825</b>

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

**NOTE: 10****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-149 984
Vann- og avløpsavgift	-532 946
Renovasjonsavgift	-249 102
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-932 032</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-800
Container	-21 784
Driftsmateriell	-3 289
Lyspærer og sikringer	-5 146
Vaktmestertjenester	-121 850
Vakthold	-432 889
Renhold ved firmaer	-172 369
Snørydding	-88 931
Andre fremmede tjenester	-41 686
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kontorkostnader	-3 909
Telefon, annet	-1 349
Bank- og kortgebyr	-2 498
Velferdskostnader	-4 706
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-902 196</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 311
Renter av sparekonto i OBOS-banken	32 320
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>37 631</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-438
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-25 697
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 090 671
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-408 285
Renter på leverandørgjeld	-24
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 525 115</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1984	35 766 000
Tilgang 2021, 7 elbil-ladere	87 430
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>35 853 430</b>

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.227/bnr.135 og 470

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

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasje 50030 (avskrives ikke)		
Tilgang 1992	45 000	45 000
Garasje 50034 (avskrives ikke)		
Tilgang 1984	45 000	45 000
Garasje 50036 (avskrives ikke)		
Tilgang 1984	45 000	45 000
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2016	225 688	
Avskrevet tidligere	-225 687	
Avskrevet i år	0	
		1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>135 001</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****0****NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fore lite innbetalt kapitalkostnader, IN-lån	7 029
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>7 029</b>

**NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-13 386 919
Egenkapital fra IN tidligere	794 960
Egenkapital fra IN 2023	943 153
Reduksjon EK fra IN	-233 429
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-11 882 235</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. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 18****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: 19**

## OBOS Boligkreditt AS 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,15 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2016 -230 000

Nedbetalt tidligere 149 385

Nedbetalt i år 80 615

0

## OBOS Boligkreditt AS 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,15 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2020 -5 750 000

Nedbetalt tidligere 454 702

Nedbetalt i år 5 295 298

0

## OBOS-Banken 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023 -7 100 000

Tilgang -2 500 000

Nedbetalt i år 135 174

-9 464 826

## OBOS Boligkreditt AS 3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019 -27 100

000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 2 758 282

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 647 832

Nedbetalt tidligere, IN 794 960

Nedbetalt i år, IN 943 153

-21 955 773

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-31 420 599****NOTE: 20****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2005 -109 000

Opprinnelig 1984 -16 413 500

Nedbetaling økning tidligere 228 900

Øket 1986 -228 900

**SUM BORETTSINNSKUDD -16 522 500****NOTE: 21****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd -1 620 000

**SUM ANNEN LANGSIKTIG -1 620 000****GJELD**

**NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	16 522 500
Pantelån	31 420 599
Påløpte avdrag	61 359
Beregnete IN-forpliktelser	1 504 684
<b>TOTALT</b>	<b>49 509 142</b>

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

Bygninger	35 853 430
Tomt	321 340
<b>TOTALT</b>	<b>36 174 770</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7850479. 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 [oenf@obos.no](mailto:oenf@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **28.02 og 31.08** 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.

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



### Større vedlikehold og rehabilitering

- 2024 Ny heis i Fjellgata 1
- 2023 Nye dører til leiligheter og fellesareal
- 2021 Rens av ventilasjonsanlegg og nytt ladeanlegg til alle parkeringsplasser
- 2019 Rehabilitering av balkonger og markterrasser, samt utskifting av vinduer og balkongdør.
- 2018 Nytt porttelefonanlegg i Fjellgata 2 (Fjellgata 1 oppgradert i 2016).
- 2017 Rens av vifte og ventilasjonsanlegg.
- 2016 Nye garasjeporter, oppgradert hovedtavler for strøm i Fjellgata 2, etablert 7 nye ladeplasser og bytte av alle ventilasjonsmotorer.
- 2013 Brannsikring av garasjeanlegg og etablering av trådbundet varslingsanlegg.
- 2011 Ny lekeplass og rehabilitering av tak ferdigstilt.
- 2008 Maling av fasader.
- 2005 Rehabilitering av garasjeanlegg.