



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 085 824
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TOFTESGATE 43
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2024

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, 12.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 206 744	1 129 140
Sum inntekter		1 206 744	1 129 140
Kostnader			
Lønnskostnad		22 820	22 820
Annen driftskostnad		873 729	842 544
Sum kostnader		896 549	865 364
Driftsresultat		310 195	263 776
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 102	14 833
Sum finansinntekter		16 102	14 833
Annen finanskostnad		227 551	140 228
Sum finanskostnader		227 551	140 228
Netto finans		-211 449	-125 395
Resultat før skattekostnad		98 746	138 381
Årsresultat		98 746	138 381
Totalresultat		98 746	138 381
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		98 746	138 381
Sum overføringer og disponeringer		98 746	138 381



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		11 746 064	11 746 064
Sum varige driftsmidler		11 746 064	11 746 064
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		11 746 064	11 746 064
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		11 450	16 100
Sum fordringer		11 450	16 100
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		229 115	255 938
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		229 115	255 938
Sum omløpsmidler		240 566	272 038
SUM EIENDELER		11 986 630	12 018 102

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 700	1 700
Sum innskutt egenkapital		1 700	1 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 084 574	1 985 828
Sum opptjent egenkapital		2 084 574	1 985 828
Sum egenkapital		2 086 274	1 987 528
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 277 614	4 431 634
Øvrig langsiktig gjeld		5 560 000	5 560 000
Sum annen langsiktig gjeld		9 837 614	9 991 634
Sum langsiktig gjeld		9 837 614	9 991 634
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		34 840	1 069
Leverandørgjeld		27 901	26 805
Skyldige offentlige avgifter			11 066
Sum kortsiktig gjeld		62 741	38 940
Sum gjeld		9 900 355	10 030 574
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 986 630	12 018 102



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 445898

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 085 824
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TOFTESGATE 43
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2024

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, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 952 085 824
BORETTSLAGET TOFTESGATE 43

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 206 744	1 129 140
Sum inntekter		1 206 744	1 129 140
Kostnader			
Lønnskostnad		22 820	22 820
Annen driftskostnad		873 729	842 544
Sum kostnader		896 549	865 364
Driftsresultat		310 195	263 776
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 102	14 833
Sum finansinntekter		16 102	14 833
Annen finanskostnad		227 551	140 228
Sum finanskostnader		227 551	140 228
Netto finans		-211 449	-125 395
Resultat før skattekostnad		98 746	138 381
Årsresultat		98 746	138 381
Totalresultat		98 746	138 381
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		98 746	138 381
Sum overføringer og disponeringer		98 746	138 381



Organisasjonsnr: 952 085 824
BORETTSLAGET TOFTESGATE 43

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

11 746 064	11 746 064
------------	------------

Sum varige driftsmidler

11 746 064	11 746 064
------------	------------

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler

0	0
---	---

Sum anleggsmidler

11 746 064	11 746 064
------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0	0
---	---

Fordringer

Andre fordringer

11 450	16 100
--------	--------

Sum fordringer

11 450	16 100
--------	--------

Investeringer

Sum investeringer

0	0
---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

229 115	255 938
---------	---------

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

229 115	255 938
---------	---------

Sum omløpsmidler

240 566	272 038
---------	---------

SUM EIENDELER

11 986 630	12 018 102
------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

1 700	1 700
-------	-------

Sum innskutt egenkapital

1 700	1 700
-------	-------

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

2 084 574	1 985 828
-----------	-----------



Sum opptjent egenkapital	2 084 574	1 985 828
Sum egenkapital	2 086 274	1 987 528
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 277 614	4 431 634
Øvrig langsiktig gjeld	5 560 000	5 560 000
Sum annen langsiktig gjeld	9 837 614	9 991 634
Sum langsiktig gjeld	9 837 614	9 991 634
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	34 840	1 069
Leverandørgjeld	27 901	26 805
Skyldige offentlige avgifter		11 066
Sum kortsiktig gjeld	62 741	38 940
Sum gjeld	9 900 355	10 030 574
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	11 986 630	12 018 102



Organisasjonsnr: 952 085 824
BORETTSLAGET TOFTESGATE 43

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5195

Toftesgate 43 Borettslag



Velkommen til årsmøte i Toftesgate 43 Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

14. mai 2024 kl. 18:00, Bakgården Toftes Gate 43.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Toftesgate 43 Borettslag



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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Representant fra OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges i møtet.



Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport - 5195.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 20 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 20 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Aleksander H Steinsvik	Toftes Gate 43
Styremedlem	Andreas Keus	Toftes Gate 43
Styremedlem	Anne-Gry Westby	Toftes Gate 43
Varamedlem	Knut Johannes Dahle	Toftes Gate 43

Valgkomiteen

Torgeir Sæten Hoff	Toftes Gate 43
Kristin Moo Nerli	Toftes Gate 43 A

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no eller e-post toftesgt43@styreverrommet.no.

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 Toftesgate 43 Borettslag

Borettslaget består av 17 andelsleiligheter.

Toftesgate 43 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952085824, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

228 540

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.

Toftesgate 43 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 BDO AS.



Styrets arbeid

- Fjerning av klatreplante fra nabobygg
- Organisering av dugnad
- Reparasjoner av dørpumpe
- Reparasjon av låser
- Økonomisk gjennomgang av forsikringsavtaler
- Renteforhandlinger
- Utredning av innkjøp og plassering av vognskjul (pågående)
- Skadeoppgjør i forbindelse med forsikringssaker
- Årskontroll av brannanlegg



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Resultat

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

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 125 000.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Toftesgate 43 Borettslag.

Lån

Toftesgate 43 Borettslag har lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET TOFTESGATE 43

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET TOFTESGATE 43.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemco Dokumentnøkkel: MOXEU-IAU70-CH358-C21JQ-S88XX-MASD1



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-19 10:18:49 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: MOXEU-IAU7O-CH358-C21Q-S88XX-MASD1

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

12 av 24

Årsrapport - 5195.pdf



BORETTSLAGET TOFTESGATE 43 ORG.NR. 952 085 824, KUNDENR. 5195

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		233 098	276 985	233 098	177 824
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		98 746	138 381	256 252	151 180
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-154 020	-182 267	-167 000	-151 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-55 274	-43 886	89 252	180
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		177 825	233 098	322 350	178 004

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		240 566	272 038
Kortsiktig gjeld		-62 741	-38 940
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		177 825	233 098



BORETTSLAGET TOFTESGATE 43 ORG.NR. 952 085 824, KUNDENR. 5195

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 206 744	1 129 140	1 354 000	1 362 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 206 744	1 129 140	1 354 000	1 362 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 820	-2 820	-2 820	-2 820
Styrehonorar	4	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	5	-6 326	-8 213	-8 000	-8 500
Forretningsførerhonorar		-76 250	-73 308	-74 000	-79 000
Konsulenthonorar	6	-12 894	-4 290	-15 000	-17 000
Drift og vedlikehold	7	-150 916	-160 539	-128 500	-125 000
Forsikringer		-190 381	-173 072	-194 000	-215 000
Kommunale avgifter	8	-219 607	-178 203	-200 728	-237 500
Energi/fyring		-90 998	-120 561	-130 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-74 044	-74 122	-78 000	-76 000
Andre driftskostnader	9	-52 313	-50 237	-50 500	-55 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-896 549	-865 364	-901 548	-935 820
DRIFTSRESULTAT		310 195	263 776	452 452	426 180
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	16 102	14 833	0	0
Finanskostnader	11	-227 551	-140 228	-196 200	-275 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-211 449	-125 395	-196 200	-275 000
ÅRSRESULTAT		98 746	138 381	256 252	151 180
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		98 746	138 381		



BORETTSLAGET TOFTESGATE 43
ORG.NR. 952 085 824, KUNDENR. 5195

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	9 446 064	9 446 064
Tomt		2 300 000	2 300 000
SUM ANLEGGSMIDLER		11 746 064	11 746 064
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		11 450	16 100
Driftskonto OBOS-banken		228 053	246 658
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	8 246
Sparekonto OBOS-banken		1 062	1 034
SUM OMLØPSMIDLER		240 566	272 038
SUM EIENDELER		11 986 630	12 018 102
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 17 * 100		1 700	1 700
Opptjent egenkapital		2 084 574	1 985 828
SUM EGENKAPITAL		2 086 274	1 987 528
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	4 277 614	4 431 634
Borettsinnskudd	14	5 560 000	5 560 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 837 614	9 991 634
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		27 901	26 805
Skyldige offentlige avgifter		0	11 066
Påløpte renter		22 375	1 069
Påløpte avdrag		12 465	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		62 741	38 940
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 986 630	12 018 102
Pantstillelse	15	10 910 000	10 910 000



Garantiansvar 0 0

Oslo, 29.02.2024

Styret i Borettslaget Toftesgate 43

Aleksander H Steinsvik/s/

Andreas Keus/s/

Anne-Gry Westby/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 191 300
Eiendomsskatt	15 444
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 206 744

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 820

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 20 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 326.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 894
SUM KONSULENTHONORAR	-12 894

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-22 958
Drift/vedlikehold VVS	-48 212
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-24 037
Drift/vedlikehold brannsikring	-45 710
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-150 916

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-15 465
Vann- og avløpsavgift	-116 993
Feieavgift	-1 148
Renovasjonsavgift	-86 002
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-219 607

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 722
Renhold ved firmaer	-37 779
Andre fremmede tjenester	-3 531
Andre kontorkostnader	-53
Bank- og kortgebyr	-2 069
Velferdskostnader	-1 160
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-52 313

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 106
Renter av sparekonto i OBOS-banken	28
Kundeutbytte fra Gjensidige	14 968
SUM FINANSINTEKTER	16 102

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-27 735
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-187 301
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-12 515
SUM FINANSKOSTNADER	-227 551

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1991	9 446 064
SUM BYGNINGER	9 446 064

Tomten ble kjøpt i 1988

Gnr.228/bnr.540

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

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2015	-1 000 000
Nedbetalt tidligere	445 625
Nedbetalt i år	61 418
	-492 957

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-3 960 000
Nedbetalt tidligere	326 045
Nedbetalt i år	67 009
	-3 566 946

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020	-300 000
Nedbetalt tidligere	56 696
Nedbetalt i år	25 593
	-217 711



SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-4 277 614
------------------------------------	-------------------

NOTE: 14**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1991	-5 560 000
------------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-5 560 000
----------------------------	-------------------

NOTE: 15**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 560 000
Pantelån	4 277 614
Påløpte avdrag	12 465
TOTALT	9 850 079

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

Bygninger	9 446 064
Tomt	2 300 000
TOTALT	11 746 064



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79620891. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2018

Kjeller - oppgang - loft m.m.

Prosjekt 1 - Kjeller/ fellesareal – oppstart vår/ sommer 2018

- Gjennomføre en sopp- og råteskadeanalyse
- Utbedre og fornye etasjebrannskiller
- Rehabilitering av vegger
- Utbedring av ventilasjon
- TV- kontroll av rør
- Utskifting av stoppekran/ventiler

Prosjekt 2 - Oppganger og loft – oppstart vinter 2019

- Kott/boder i B og C oppgangene (A oppgang har ikke boder i gangen) oppgraderes og vinduer dekkes til innvending etter angitt standard for brannsikring slik at disse fortsatt kan benyttes som boder
- Loft -utbedre brannskiller mellom loft og trapperom, brannvegg mot nabobygg i nr 41 utbedres med to branngipslag.
- Installere røykventilasjonsluke/vindu i hvert trapperom som kan styres fra 1.etasje



-Installere markeringsskilt i felles arealer

Prosjekt 3 - Organisatoriske forhold –
rutiner for styret - løpende

- Brannsikkerhet - brannrutiner
- Holde loft og kjeller ryddig,
- Vernerunder to ganger i året
- Utarbeide nye branntegninger
- Vedlikeholde drenskum indre gård
- Sjekk/oppgradere dørpumper til alle leiligheter
- Periodisk rengjøring og maling av overflater (jf. post 28).

Noen av tiltakene innehar en viss risiko, spesielt for høyere kostnader i forhold til hva som årlig er mulig å sette av i vedlikeholdsbudsjettet for borettslaget, men også at oppgavene blir mer tidkrevende. Vi har som mål at «Prosjekt 1» og «Prosjekt 2» skal kunne gjennomføres i 2018/2019. Dersom disse blir meget kostnadskrevende må vi vurdere å forskyve på tiltakene i prosjekt 2 til 2019/2020.

Vi har valgt å engasjere OBOS-prosjekt for å be om råd til videre oppfølging. Anbefalingen fra OBOS er først å gjennomføre en sopp- og råteskadeanalyse i kjelleren, for så å iverksette de tiltakene vi har planlagt der, jfr. «Prosjekt 1». Det er gjennomført en befaring og vi har mottatt et anbud fra OBOS-prosjektet. I tillegg vil de vurdere sammen med oss hvordan vi best kan følge opp tiltakene i «Prosjekt 2». En foreløpig kostnadsramme på «Prosjekt 1» er satt til ca. 2 000 000,00 (inkl.mva. og prosjektadministrasjon). Dette er basert på erfaringstall, styrets opplysninger og befaring av OBOS-prosjekts representant. Priser er ikke innhentet. Det vil bli innhentet tilbud fra minst tre tilbydere for å kunne få markedspris på utførelsen av arbeidene.



Når det gjelder «Prosjekt 2» vil styret søke om støtte fra Byantikvarens tilskuddsordning for istandsetting av kulturminner i Oslo, med søknadsfrist 1.nov. 2018.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 14.05.24

Selskapsnummer: 5195 Selskapsnavn: Toftesgate 43 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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