



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 986 648 143  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VOGTSGT. 43 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristoffer Olstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

### 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, 13.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		806 879	543 715
<b>Sum inntekter</b>		<b>806 879</b>	<b>543 715</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		11 410	11 410
Annen driftskostnad		745 187	331 849
<b>Sum kostnader</b>		<b>756 597</b>	<b>343 259</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>50 282</b>	<b>200 456</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 954	2 824
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 954</b>	<b>2 824</b>
Annen finanskostnad		134 589	65 548
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>134 589</b>	<b>65 548</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-124 635</b>	<b>-62 724</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-74 353</b>	<b>137 732</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-74 353</b>	<b>137 732</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-74 353</b>	<b>137 732</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-74 353	137 732
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-74 353</b>	<b>137 732</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		13 524 941	12 980 375
Sum varige driftsmidler		13 524 941	12 980 375
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		13 524 941	12 980 375
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		71 754	
Sum fordringer		71 754	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		397 436	571 171
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		397 436	571 171
Sum omløpsmidler		469 190	571 171
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 994 131</b>	<b>13 551 545</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 000	1 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 295 114	2 369 467
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 295 114</b>	<b>2 369 467</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 296 114</b>	<b>2 370 467</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 317 906	1 827 623
Øvrig langsiktig gjeld		9 319 000	9 319 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>11 636 906</b>	<b>11 146 623</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>11 636 906</b>	<b>11 146 623</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 872	436
Leverandørgjeld		2 050	10 198
Annen kortsiktig gjeld		44 189	23 821
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>61 111</b>	<b>34 455</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 698 017</b>	<b>11 181 078</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>13 994 131</b>	<b>13 551 545</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 395931

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 986 648 143  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VOGTSGT. 43 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Kristoffer Olstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

**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, 30.05.2024



Organisasjonsnr: 986 648 143  
VOGTSGT. 43 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		806 879	543 715
<b>Sum inntekter</b>		<b>806 879</b>	<b>543 715</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		11 410	11 410
Annen driftskostnad		745 187	331 849
<b>Sum kostnader</b>		<b>756 597</b>	<b>343 259</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>50 282</b>	<b>200 456</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 954	2 824
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 954</b>	<b>2 824</b>
Annen finanskostnad		134 589	65 548
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>134 589</b>	<b>65 548</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-124 635</b>	<b>-62 724</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-74 353</b>	<b>137 732</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-74 353</b>	<b>137 732</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-74 353</b>	<b>137 732</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-74 353	137 732
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-74 353</b>	<b>137 732</b>



Organisasjonsnr: 986 648 143  
VOGTSGT. 43 BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		13 524 941	12 980 375
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		13 524 941	12 980 375
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		71 754	
Sum fordringer		71 754	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		397 436	571 171
Sum omløpsmidler		469 190	571 171
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 994 131</b>	<b>13 551 545</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 000	1 000
Sum innskutt egenkapital		1 000	1 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 295 114	2 369 467



Sum opptjent egenkapital	2 295 114	2 369 467
Sum egenkapital	2 296 114	2 370 467
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 317 906	1 827 623
Øvrig langsiktig gjeld	9 319 000	9 319 000
Sum annen langsiktig gjeld	11 636 906	11 146 623
Sum langsiktig gjeld	11 636 906	11 146 623
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	14 872	436
Leverandørgjeld	2 050	10 198
Annen kortsiktig gjeld	44 189	23 821
Sum kortsiktig gjeld	61 111	34 455
Sum gjeld	11 698 017	11 181 078
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>13 994 131</b>	<b>13 551 545</b>



Organisasjonsnr: 986 648 143  
VOGTSGT. 43 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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6465

Vogtsgt. 43 Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Vogtsgt. 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.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. april kl. 10:00 og lukker 25. april kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6465>

### 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 avgj din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### 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 Vogtsgt. 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

Camilla fra OBOS foreslås.

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

Som fører av protokollen ble Camilla fra OBOS foreslått. Som protokollvitner ble Sohail Kamali foreslått.



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 underskudd dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

#### **Vedlegg**

1. 6465 Årsrapport 2023.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 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Åshild Stubseid

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Sohail Kamali



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Anja Sundt	Vogts Gate 43
Styremedlem	Mari Voll Dombu	Vogts Gate 43
Styremedlem	Morten Midré	Vogts Gate 43
Varamedlem	Sohail Kamali	Thorvald Meyers Gate 27 A

### 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 Vogtsgt. 43 Borettslag

Borettslaget består av 10 andelsleiligheter.

Vogtsgt. 43 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986648143, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

225      352

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.

Vogtsgt. 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

- Styrets hovedfokus og arbeid har vært organisering og løpende oppfølging av selve oppussingsprosjektet fra før oppstart til etter endt arbeid.
- Dialog med Obos-banken og vår advokat om finansiering av rehabiliteringsprosjektet. Mye jobb med organiseringen av låneopptaket slik at det ble riktig inndeling i forhold til ansvarsområder til borettslaget og sameiet. Søknader, vurderingsprosess, styrevedtak etc.
- Inngått avtale med Global Connect om innstallering av fiber. Oppsigelse av avtale med Telia. Overgang første kvartal 2025. Prosess med å innhente og vurdere tilbud fra andre leverandører før valg av leverandør.
- Behandle søknad fra Lincoln pub om uteservering og oppmontering av benker ut mot gaten. Kontakt med arkitekt for å godkjenne planer (også ut i fra alle tillatelser som må de måtte anskaffe), beboere angående avgjørelse og holde en dialog om dette.
- Forsikrings sak angående sprukket soilrør i leilighet 203.
- Tiltak mot rotter i bakgården og kjeller. Inngått avtale med Anticimex i samhandling med Vogts gate 41 om jevnlig sjekk av alle fellesområder og kjeller og utplassering av fellebokser. Organisering av medfølgende tiltak som bytte av søppelkontainere, avfallshåndtering o.l. Et pågående arbeid.
- Oppsigelse av kontrakt om sjekk av røykvarslere og brannslukningsapparater med Norsk Brannvern.
- Andre løpende oppgaver omfatter blant annet det meste av vaktmesterarbeidet.



## 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.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kapitalinnkreving og økte felleskostnader i løpet av 2023.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnadene knyttet til balkongprosjektet føres i balansen og ikke i resultatregnskapet slik som det ligger i budsjettet. Mindre avvik finner man under ved kostnader sameiet, forsikring og konsultanthonorar.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte rentekostnader på lån.

### 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.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



## 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 15 000 til mindre vedlikehold. Sameiet har eget budsjett for dette.

### 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 Vogtsgt. 43 Borettslag.

### Lån

Vogtsgt. 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 uendrede felleskostnader for året 2024, med unntak av oppjustering av innkrevningen for lån til faktisk kostnad.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Vogtsgt 43 Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Vogtsgt 43 Borettslag.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets 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 selskapets 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)

Pemso Dokumentnøkkel: 0H5QF-6JTV-44FLZ-74M2V-WBHPN-YE6CD



## VOGTSGT. 43 BORETTSLAG ORG.NR. 986 648 143, KUNDENR. 6465

### 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>536 715</b>	<b>495 233</b>	<b>536 715</b>	<b>408 079</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-74 353	137 732	-2 383 007	33 639
Tilleggsbebyggelse - påkostning	-698 750	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	13 700 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	13 -36 372	-41 011	-33 000	-35 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	12 -173 345	0	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	17 154 184	-55 238	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-128 636</b>	<b>41 483</b>	<b>-2 416 007</b>	<b>-1 361</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>408 079</b>	<b>536 715</b>	<b>-1 879 292</b>	<b>406 718</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	469 190	571 171		
Kortsiktig gjeld	-61 111	-34 455		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>408 079</b>	<b>536 716</b>		



## VOGTSGT. 43 BORETTSLAG ORG.NR. 986 648 143, KUNDENR. 6465

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		19 767	0	0	47 520
Innkrevde felleskostnader	2	613 767	543 715	557 000	843 480
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>633 534</b>	<b>543 715</b>	<b>557 000</b>	<b>891 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-1 410	-1 410	-2 820	-1 410
Styrehonorar	4	-10 000	-10 000	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	5	-8 143	-7 756	-7 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-40 963	-39 383	-41 353	-44 000
Konsulenthonorar	6	-45 044	-11 220	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	7	-76 718	-20 000	-2 370 000	-15 000
Forsikringer		-11 516	0	0	-10 000
Kostnader sameie	17	-495 194	-191 914	-345 000	-554 451
TV-anlegg/bredbånd		-61 539	-58 238	-59 634	-50 000
Andre driftskostnader	8	-6 071	-3 338	-6 700	-7 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-756 597</b>	<b>-343 259</b>	<b>-2 861 007</b>	<b>-718 361</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>-123 063</b>	<b>200 456</b>	<b>-2 304 007</b>	<b>172 639</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		173 345	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>50 282</b>	<b>200 456</b>	<b>-2 304 007</b>	<b>172 639</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	9 954	2 824	0	0
Finanskostnader	10	-134 589	-65 548	-79 000	-149 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-124 635</b>	<b>-62 724</b>	<b>-79 000</b>	<b>-149 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-74 353</b>	<b>137 732</b>	<b>-2 383 007</b>	<b>23 639</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	137 732		
Fra annen egenkapital		-74 353	0		



**VOGTSGT. 43 BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 986 648 143, KUNDENR. 6465**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	11	12 236 766	11 538 016
Tomt		1 282 000	1 282 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	17	6 175	160 359
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>13 524 941</b>	<b>12 980 375</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		71 754	0
Driftskonto OBOS-banken		152 526	332 708
Sparekonto OBOS-banken		244 910	238 463
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>469 190</b>	<b>571 171</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 994 131</b>	<b>13 551 545</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 10 * 100		1 000	1 000
Annen egenkapital	12	2 295 114	2 369 467
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 296 114</b>	<b>2 370 467</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	2 317 906	1 827 623
Borettsinnskudd	14	9 319 000	9 319 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>11 636 906</b>	<b>11 146 623</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	14 070
Leverandørgjeld		2 050	10 198
Påløpte renter		12 185	436
Påløpte avdrag		2 687	0
Annen kortsiktig gjeld	15	44 189	9 751
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>61 111</b>	<b>34 455</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>13 994 131</b>	<b>13 551 545</b>



10

Vogtsgt. 43 Borettslag

Pantstillelse	16	14 419 000	13 764 000
Garantiansvar	17	183 387	155 139

Oslo, 05.03.2024

Styret i Vogtsgt. 43 Borettslag

Anja Sundt /s/

Mari Voll Dombu /s/

Morten Midrè /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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	462 240
Renter	87 156
Kabel-TV	57 680
Lån/Renter	43 632
Avregning lån	-36 941
Kapitalkostnader på IN-lån	18 975
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	792
Overført til kapitalkostnader	-19 767
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>613 767</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-1 410
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 410</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 2022/2023, og er på kr 10 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 143.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-45 044
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-45 044</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-46 372
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-18 035
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 105
Kostnader dugnader	-1 207
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-76 718</b>

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

**NOTE: 8**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 138
Andre fremmede tjenester	-188
Andre kontorkostnader	-672
Bank- og kortgebyr	-2 073
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-6 071</b>

**NOTE: 9****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 301
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 447
Andre renteinntekter	206
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>9 954</b>

**NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-94 780
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-30 265
Andre rentekostnader	-9 544
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-134 589</b>

**NOTE: 11****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2002	12 820 016
Tomten utskilt i 2016	-1 282 000
Bygg av balkong - Tilgang i år	698 750
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>12 236 766</b>

Tomten ble kjøpt i 2002.

Gnr.225/bnr.352

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

**NOTE: 12****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	2 124 091
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2023	173 345
Reduksjon EK fra IN	-2 322
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>2 295 114</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: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 35 år.

Opprinnelig 2016	-2 085 332
Nedbetalt tidligere	257 709
Nedbetalt i år	29 317
	-1 798 306

**OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2023	-700 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	7 055
Nedbetalt tidligere, IN	0
Nedbetalt i år, IN	173 345
	-519 600

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -2 317 906****NOTE: 14****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2002	-9 319 000
------------------	------------

**SUM BORETTSINNSKUDD -9 319 000****NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregnin lån	-44 067
Avregningskonto - IN lån	-122

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -44 189****NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 319 000
Pantelån	2 317 906
Påløpte avdrag	2 687
Beregnete IN-forpliktelseser	171 023
<b>TOTALT</b>	<b>11 810 616</b>

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

Bygninger	12 236 766
Tomt	1 282 000
<b>TOTALT</b>	<b>13 518 766</b>

**NOTE: 17**



## **GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 347/452 deler av Vogtsgt. 43 sameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Vogtsgt. 43 sameie som utgjør kr 238 879.

Selskapets andel i Vogtsgt. 43 sameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i Vogtsgt. 43 sameie er inntatt i resultatregnskapet under posten

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

## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 949666. 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 **30.05 og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### **Garantert betaling av felleskostnader**

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



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 22.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 25.04.24  
Selskapsnummer: 6465 Selskapsnavn: Vogtsgt. 43 Borettslag

### 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>Camilla fra OBOS foreslås.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede</b></p> <p>Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne</b></p> <p>Som fører av protokollen ble Camilla fra OBOS foreslått. Som protokollvitner ble Sohail Kamali foreslått.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

20 av 22

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



**Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

**Sak 5 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

**Sak 6 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 20 000

For

Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Åshild Stubseid

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Sohail Kamali



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.