



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: 19.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 03.08.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		979 032	931 279
<b>Sum inntekter</b>		<b>979 032</b>	<b>931 279</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		22 100	38 794
Annen driftskostnad		886 685	1 550 517
<b>Sum kostnader</b>		<b>908 785</b>	<b>1 589 311</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>70 247</b>	<b>-658 031</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 141	12 837
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 141</b>	<b>12 837</b>
Annen finanskostnad		112 176	135 219
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>112 176</b>	<b>135 219</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-100 035</b>	<b>-122 382</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-29 789</b>	<b>-780 413</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-29 789</b>	<b>-780 413</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-29 789</b>	<b>-780 413</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-29 789</b>	<b>-780 413</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-29 789	-780 413
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-29 789</b>	<b>-780 413</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		11 746 064	11 746 064
Sum varige driftsmidler		11 746 064	11 746 064
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		11 746 064	11 746 064
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		8 452	72 872
Sum fordringer		8 452	72 872
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		387 214	198 814
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		387 214	198 814
Sum omløpsmidler		395 666	271 686
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 141 730</b>	<b>12 017 750</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 700	1 700
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 700</b>	<b>1 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 678 283	1 708 072
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 678 283</b>	<b>1 708 072</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 679 983</b>	<b>1 709 772</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 808 174	4 666 149
Øvrig langsiktig gjeld		5 560 000	5 560 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 368 174</b>	<b>10 226 149</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 368 174</b>	<b>10 226 149</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		513	805
Leverandørgjeld		93 060	81 024
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>93 574</b>	<b>81 829</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 461 748</b>	<b>10 307 978</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 141 730</b>	<b>12 017 750</b>



## Til andelseierne i Toftesgate 43 Borettslag

### Digital gjennomføring av årsmøte i 2021

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil det ordinære årsmøte bli avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på Vibbo.no.

#### Hvordan deltar du?

##### Digital deltakelse

Årsmøte gjennomføres digitalt på vibbo.no. Det er mulig å logge inn og avgi sin stemme i 3 dager før møte avsluttes. Stemmen kan endres helt frem til møte er avsluttet.

Har du akseptert digital kommunikasjon under min profil på vibbo.no og ditt mobilnummer er registrert så vil du bli varslet på SMS når møte åpner.

Vi gjør oppmerksom på at eventuelle kommentarer/spørsmål som legges inn digitalt vil være synlig for alle eierne og vedkommende som kommenterer vil fremstå med fullt navn.

Vi anbefaler at man benytter Google Chrome som nettleser da vi opplever at flere andre nettlesere ikke er oppdatert og fungerer optimalt.

##### Analog/Manuel deltagelse

For de som ikke er digitale så har man mulighet for å levere stemmeseddel til styret innen årsmøte avsluttes.

Leverer man stemmeseddel til styret så vil den stemmen overskride en eventuell digital stemme slik at det ikke er mulig å levere flere stemmer pr. bolig.

Eier man flere boliger og har flere stemmer så vil systemet automatisk ta høyde for det når stemmene telles opp.



## Stemmeseddel

Dette skjema er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.  
Stemmeseddelen må være levert styret innen årsmøte avsluttes.

Andelnr./Seksjon nr.: \_\_\_\_\_

Navn på eier(e) i blokkbokstaver: \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Saker til behandling:

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

**A) Godkjenning av møteinnkallingen**

Stemmer:  For:  Mot:

**B) Valg av protokollvitne**

Stemmer:  For:  Mot:

**C) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020**

Overføring fra egenkapital for å dekke årets underskudd.

Stemmer:  For:  Mot:

**D) Fastsettelse av honorarer**

Styret foreslår kr. 20.000,-.

Stemmer:  For:  Mot:

**E) Valg av tillitsvalgte – Avstemming av de nominerte**

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Andreas Keus	
Styremedlem	Aleksander Steinsvik	
Styremedlem	Vilde Jalleni Tennfjord	
Varamedlem	Gry Vestby	
Varamedlem	Vilde Skogen	

**F) Valg av valgkomite**

Verv	Navn på kandidat	For
Valgkomite	Kristin Nerli	
Valgkomite	Øyvind Westbye	



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Toftesgate 43 Borettslag  
avholdes digitalt og avsluttes 19. april 2021 kl. 18.00.

---

Til behandling foreligger:

1. **GODKJENNING AV MØTEINNKALLINGEN**
2. **VALG AV MINST ET PROTOKOLLVITNE**  
Styret foreslår Julie Lyslo Skullestad
3. **ÅRSRAPPORT OG ÅRSREGNSKAP FOR 2020**  
Styret foreslår overføring fra egenkapital for å dekke årets underskudd.
4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**  
Styret foreslår en samlet sum på 20 000kr.
5. **VALG AV TILLITSVALGTE**  
Valg av styreleder for 2 år  
Valg av 1 styremedlemmer for 2 år  
Valg av 2 varamedlemmer for 2 år
6. **VALG AV VALGKOMITE**

Oslo, 2021  
Styret i Toftesgate 43 Borettslag

Erik Englund    Andreas Keus    Julie Lyslo Skullestad

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Erik Englund	Toftes Gate 43
Styremedlem	Andreas Keus	Toftes Gate 43
Styremedlem	Julie Lyslo Skullestad	Toftes Gate 43
Varamedlem	Mattias Richardsen-Nordeng	Toftes Gate 43
Varamedlem	Anne-Gry Westby	Toftes Gate 43

### Valgkomiteen

Kristin Nerli	Toftes Gate 43
Øyvind Westbye	Toftes Gate 43 B

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### 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 med følgende adresse:

Toftes Gate 43

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Toftesgate 43 Borettslag har ingen ansatte.

Protokoll fra årsmøtet sendes ikke ut, men eierne kan få den tilsendt ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Styret har gjennomført 5 styremøter.

Styrets oppgaver, plikter og ansvar er definert i lov (spesielt relevant er Lov om burettslag) og boligselskapets vedtekter. Styret forvalter på vegne av andelseierne store økonomiske verdier i form av bygninger, tomter, likvide midler og andre eiendeler.

Rutiner for styrets arbeid fra tidligere er videreført i 2020 og som grunnlag for dette følger vi fire hovedprinsipper:

- Det føres protokoll fra styremøter og vi benytter OBOS sin nettbaserte plattform «Styrommet» for å arkivere dokumenter, protokoller etc.
- Når enkeltstående oppgaver eller større vedlikeholdsoppgaver skal gjennomføres benyttes anbud for å sikre konkurranse og effektiv ressursbruk
- Styrets medlemmer og varamedlemmer er i Lov om burettslag, § 13-1 underlagt taushetsplikt vedrørende personlige og forretningsmessige forhold.
- Regelmessig og god informasjon fra styret til beboere er viktig. I 2019 har styret sendt ut 5 informasjonsskriv via epost og i egne oppslag ved behov.

I 2020 har hovedoppgaven til styret vært å følge opp brannsikrings- og vedlikeholdsarbeider. Her er en liste med noen av jobbene som blitt utført med brannsikring i 2020:

- Brannsikring på loft
- Bytte av inngangsdører får å ivareta brannsikkerhet
- Brannmaling i portrom
- Brannvarslere i bodene i do-tårne

Vi har også gjennomført en inspeksjon av vinduer og dører for å kartlegge behovet for fremtidig vedlikehold.

Etter pålegg fra Oslo Vann og Avløpsetat skulle vi også gjøre utbedringsarbeider i vårt avløp. Denne jobben viste seg å være større enn først antatt av leverandøren og arbeidet måtte bli utsatt.

Det ble arrangert en gårdsfest i august og en dugnad i oktober.

Det har under løpet av året vært en vannskade i en leilighet på grunn av feil på røren i C oppgangen.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 979.032,-.  
Dette er som budsjettet.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 908.785,-.  
Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold enn budsjettet.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr – 29.789,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 302.092,- og 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 2021”.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.  
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 507.000,- til vanlig drift og vedlikehold, samt vedlikehold som omfatter ferdigstilling av brannsikringstiltak, utskifting av loftsvinduer i A-oppgangen. Utbedre fasadevegg og utbedringer etter pålegg fra vann- og avløpsetaten. Deler av dette er tenkt finansiert igjennom låneopptak.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 13.953,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Toftesgate 43 Borettslag.

### Lån

Toftesgate 43 Borettslag har lån i OBOS-banken.

#### Nedbetalingslån

Betegnelse	Lånevr.	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restlønnetid	Lånetype	Rente	Eff.	IN
OB8K01	<u>98207454656</u>	673 472,00	30.03.21	114 Terminer	Tabellbasert, månedlig forfall	1,95% flytende rente	2,14%	Nei
OBOS03	<u>98207805521</u>	3 809 169,00	30.03.21	340 Terminer	Tabellbasert, månedlig forfall	1,95% flytende rente	2%	Nei
OBOS04	<u>98207913758</u>	293 227,00	30.03.21	118 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	1,95% flytende rente	Ukjent	Nei

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

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

### 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 2021.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Toftesgate 43

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Toftesgate 43.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### 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 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 lov, forskrift og god



revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

### Uttalelse om andre lovmessige krav

#### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4PB14-5CWJQ-2JFCZ-Q4MTE-Y0A44-NOJHM



# 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."

## Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-29 16:30:53Z



Penneo Dokumentnøkkel: 4PB14-5CWJQ-2UF CZ-Q4MTE-Y0A44-N0UHM

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/validate>



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

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

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

**DISPONIBLE MIDLER**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>189 857</b>	<b>824 766</b>	<b>189 857</b>	<b>302 093</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-29 789	-780 413	-335 614	-110 931
Fradrag refinansiert lån		0	-3 652 451		
Nytt lån OBOS-banken		300 000	3 960 000		
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-157 976	-162 045	-154 300	-216 206
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>112 235</b>	<b>-634 909</b>	<b>-489 914</b>	<b>-327 137</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>302 092</b>	<b>189 857</b>	<b>-300 057</b>	<b>-25 044</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		395 666	271 686		
Kortsiktig gjeld		-93 574	-81 829		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>302 092</b>	<b>189 857</b>		



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	979 032	929 417	979 000	1 126 000
Andre inntekter		0	1 862	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>979 032</b>	<b>931 279</b>	<b>979 000</b>	<b>1 126 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-2 100	-4 794	-4 794	-4 794
Styrehonorar	4	-20 000	-34 000	-34 000	-34 000
Revisjonshonorar	5	-5 181	-6 829	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-69 265	-67 313	-70 000	-70 000
Konsulenthonorar	6	-6 708	-19 758	-20 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-303 933	-945 534	-536 000	-507 500
Forsikringer		-143 403	-121 374	-127 000	-127 000
Kommunale avgifter	8	-165 814	-154 439	-165 620	-166 937
Energi/fyring		-73 146	-102 436	-88 000	-88 000
TV-anlegg/bredbånd		-71 592	-71 544	-75 000	-75 000
Andre driftskostnader	9	-47 644	-61 291	-45 000	-44 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-908 785</b>	<b>-1 589 311</b>	<b>-1 172 414</b>	<b>-1 134 731</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>70 247</b>	<b>-658 031</b>	<b>-193 414</b>	<b>-8 731</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	12 141	12 837	8 000	0
Finanskostnader	11	-112 176	-135 219	-150 200	-102 200
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-100 035</b>	<b>-122 382</b>	<b>-142 200</b>	<b>-102 200</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-29 789</b>	<b>-780 413</b>	<b>-335 614</b>	<b>-110 931</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-29 789	-780 413		



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

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	9 446 064	9 446 064
Tomt		2 300 000	2 300 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>11 746 064</b>	<b>11 746 064</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		8 453	72 872
Driftskonto OBOS-banken		386 191	197 796
Sparekonto OBOS-banken		1 023	1 018
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>395 666</b>	<b>271 686</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 141 730</b>	<b>12 017 750</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 17 * 100		1 700	1 700
Opptjent egenkapital		1 678 283	1 708 072
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 679 983</b>	<b>1 709 772</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	4 808 174	4 666 149
Borettsinnskudd	14	5 560 000	5 560 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>10 368 174</b>	<b>10 226 149</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		93 061	81 024
Påløpte renter		513	805
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>93 574</b>	<b>81 829</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 141 730</b>	<b>12 017 750</b>
Pantstillelse	15	10 910 000	10 310 000
Garantiansvar		0	0



Oslo, 26.03.2021

Styret i Borettslaget Toftesgate 43

Erik Englund

Andreas Keus

Julie Lyslo Skullestad

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNTEKTER

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.

### SKATTETREKKS-KONTO

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

## NOTE: 2

### INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	978 804
Eiendomsskatt	228
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>979 032</b>

## NOTE: 3

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-2 820
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	720
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 100</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 2019/2020, og er på kr 20 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 181.

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

Andre konsulentonorarer	-6 708
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-6 708</b>

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

Firesafe, brannsikring kjeller	-241 764
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-241 764</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-17 244
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 750
Drift/vedlikehold brannsikring	-32 958
Kostnader dugnader	-3 218
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-303 933</b>

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

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

Eiendomsskatt	-232
Vann- og avløpsavgift	-87 823
Feieavgift	-3 151
Renovasjonsavgift	-74 608
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-165 814</b>

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

Lyspærer og sikringer	-800
Renhold ved firmaer	-44 475
Porto	-302
Bank- og kortgebyr	-2 067
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-47 644</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	77
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 059
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>12 141</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-17 510
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-91 554
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 337
Renter på leverandørgjeld	-190
Andre rentekostnader	-585
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-112 176</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1991	9 446 064
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>9 446 064</b>

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. 31.12.20 var 1,95 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2015	-1 000 000
Nedbetalt tidligere	252 796
Nedbetalt i år	62 857
	-684 347

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-3 960 000
Nedbetalt tidligere	41 055
Nedbetalt i år	92 843
	-3 826 102

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,95 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020	-300 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	2 275
	-297 725

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-4 808 174</b>
------------------------------------	-------------------

**NOTE: 14****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1991	-5 560 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-5 560 000</b>

**NOTE: 15****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 560 000
Pantelån	4 808 174
<b>TOTALT</b>	<b>10 368 174</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	9 446 064
Tomt	2 300 000
<b>TOTALT</b>	<b>11 746 064</b>



**5. VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

- Styreleder (2 år) Andreas Keus
- Styremedlem (2 år) Aleksander Steinsvik
- Styremedlem (2 år) Vilde Jalleni Tennfjord
- Varamedlem (1 år) Gry Vestby
- Varamedlem (1 år) Vilde Skogen

I valgkomiteen for Toftesgate 43 Borettslag

Kristin Nerli  
Øyvind Westbye

**6. VALG AV VALGKOMITE**

Følgende er forslått for 1 år:

Kristin Nerli  
Øyvind Westbye

## **Annen informasjon om borettslaget**

### **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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### **Nøkler/skilt**

Nøkler kan bestilles hos styret.

### **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](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.

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **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.



**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Toftesgate 43 Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.