



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 823 013 582
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: PLOMMEHAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 049 026	6 940 320
Sum inntekter		9 049 026	6 940 320
Kostnader			
Lønnskostnad		133 497	148 330
Annen driftskostnad		2 062 492	2 287 166
Sum kostnader		2 195 989	2 435 496
Driftsresultat		6 853 037	4 504 824
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 150	862
Sum finansinntekter		3 150	862
Annen finanskostnad		4 002 651	2 505 431
Sum finanskostnader		4 002 651	2 505 431
Netto finans		-3 999 501	-2 504 569
Ordinært resultat før skattekostnad		2 853 535	2 000 255
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 853 535	2 000 255
Årsresultat		2 853 535	2 000 255
Totalresultat		2 853 535	2 000 255
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 853 535	2 000 255
Sum overføringer og disponeringer		2 853 535	2 000 255



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		356 112 761	355 844 855
Sum varige driftsmidler		356 112 761	355 844 855
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		70 033	
Sum finansielle anleggsmidler		70 033	0
Sum anleggsmidler		356 182 794	355 844 855
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 452	32 874
Andre fordringer		153 519	331 601
Sum fordringer		154 971	364 475
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		87 803	125 631
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		87 803	125 631
Sum omløpsmidler		242 774	490 106
SUM EIENDELER		356 425 568	356 334 961



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		325 000	325 000
Sum innskutt egenkapital		325 000	325 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		44 943 422	42 089 887
Sum opptjent egenkapital		44 943 422	42 089 887
Sum egenkapital		45 268 422	42 414 887
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		168 855 000	171 270 000
Øvrig langsiktig gjeld		142 249 685	142 180 000
Sum annen langsiktig gjeld		311 104 685	313 450 000
Sum langsiktig gjeld		311 104 685	313 450 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		32 846	15 015
Leverandørgjeld		11 174	306 729
Skyldige offentlige avgifter			18 330
Annen kortsiktig gjeld		8 441	130 000
Sum kortsiktig gjeld		52 461	470 074
Sum gjeld		311 157 146	313 920 074
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		356 425 568	356 334 961



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 440197

Enheten

Organisasjonsnummer: 823 013 582
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: PLOMMEHAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.06.2023



Organisasjonsnr: 823 013 582
PLOMMEHAGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 049 026	6 940 320
Sum inntekter		9 049 026	6 940 320
Kostnader			
Lønnskostnad		133 497	148 330
Annen driftskostnad		2 062 492	2 287 166
Sum kostnader		2 195 989	2 435 496
Driftsresultat		6 853 037	4 504 824
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 150	862
Sum finansinntekter		3 150	862
Annen finanskostnad		4 002 651	2 505 431
Sum finanskostnader		4 002 651	2 505 431
Netto finans		-3 999 501	-2 504 569
Ordinært resultat før skattekostnad		2 853 535	2 000 255
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 853 535	2 000 255
Årsresultat		2 853 535	2 000 255
Totalresultat		2 853 535	2 000 255
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 853 535	2 000 255
Sum overføringer og disponeringer		2 853 535	2 000 255



Organisasjonsnr: 823 013 582
PLOMMEHAGEN BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		356 112 761	355 844 855
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		70 033	0
Sum anleggsmidler		356 182 794	355 844 855
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		1 452	32 874
Sum fordringer		153 519	331 601
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		87 803	125 631
Sum omløpsmidler		87 803	125 631
Sum omløpsmidler		242 774	490 106
SUM EIENDELER		356 425 568	356 334 961
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		325 000	325 000
Sum innskutt egenkapital		325 000	325 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	44 943 422	42 089 887
Sum opptjent egenkapital	44 943 422	42 089 887
Sum egenkapital	45 268 422	42 414 887
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	168 855 000	171 270 000
Øvrig langsiktig gjeld	142 249 685	142 180 000
Sum annen langsiktig gjeld	311 104 685	313 450 000
Sum langsiktig gjeld	311 104 685	313 450 000
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	32 846	15 015
Leverandørgjeld	11 174	306 729
Skyldige offentlige avgifter		18 330
Annen kortsiktig gjeld	8 441	130 000
Sum kortsiktig gjeld	52 461	470 074
Sum gjeld	311 157 146	313 920 074
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	356 425 568	356 334 961



Organisasjonsnr: 823 013 582
PLOMMEHAGEN 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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Plommehagen Borettslag

25. mai 2023

Selskapsnummer: 719





Velkommen til årsmøte i Plommehagen 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:

25. mai 2023 kl. 17:00, Hammersborg Torg 1 - OBOS sine lokaler .

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 styre
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valgkomite for 1 år

Med vennlig hilsen,

Styret i Plommehagen 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Som møteleder foreslås styrets leder Sindre Weber.

Forslag til vedtak

Sindre Weber er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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.

Som protokollfører foreslås borettslagets rådgiver i OBOS Håvard Pedersen. Protokollvitne(r) velges i møtet.



Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Håvard Pedersen valgt

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 Plommehagen Brl.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 130 000.

Sak 7

Valg av styre

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Knut Braathen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Knut Braathen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Martine Tangen



Sak 9

Valgkomite for 1 år

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kandidater velges i møtet

Forslag til vedtak

Navn Navnesen og Navn Navnesen er valgt



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Sindre Weber	Vallerudåsen 129
Nestleder	Knut Braathen	Lørenveien 54 B
Styremedlem	Arnulv Krogh Aarebrot	Storgata 49 F
Styremedlem	Martine Tangen	Lørenveien 54 C
Varamedlem	Stine Helmersen	Lørenveien 54 C

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Sindre Weber	Vallerudåsen 129
Varadelegert	
Knut Braathen	Lørenveien 54 B

Valgkomiteen

Generelle opplysninger om Plommehagen Borettslag

Borettslaget består av 65 andelsleiligheter.

Plommehagen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 823013582, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

124 284

Første innflytting skjedde i 2019. Tomten ble kjøpt i 2019.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Plommehagen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntektene for 2022 var på til sammen kr 6 634 026.

Kostnader

Driftskostnadene for 2022 var på til sammen kr 2 195 989.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 100 000 til ordinær drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduserer med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

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

Lån

Plommehagen Borettslag har lån i OBOS Banken. Lånet er tilknyttet avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN).

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2023 er på kr 90 896.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Plommehagen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Plommehagen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
10 av 26 Årsrapport Plommehagen Brl.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 21. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



PLOMMEHAGEN BORETTSLAG ORG.NR. 823 013 582, KUNDENR. 719

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

Not e	Regnskap		Budsjett	
	2022	2021	2022	2023
A. DISP. MIDLER PR.				
01.01.	20 032	324 388	20 032	190 313
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	2 853 535	2 000 255	2 767 076	-155 330
Tillegg for nye langsiktige lån	16	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	0	0	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-2 415 000	-2 050 000	0
Innsk. øremerk. bankkto		-348	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		-267 906	-254 611	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	170 281	-304 356	2 767 076	-155 330
C. DISP. MIDLER PR.				
31.12.	190 313	20 032	2 787 108	34 983



SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	242 774	490 106
Kortsiktig gjeld	-52 461	-470 074
C. DISP. MIDLER PR.		
31.12.	190 313	20 032



PLOMMEHAGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 823 013 582, KUNDENR. 719

RESULTATREGNSKAP

	Not e	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Kapitalkostnader		4 002 530	2 505 383	2 329 272	5 994 948
Innkrevde felleskostnader	2	2 499 996	2 384 937	3 079 728	2 429 052
Andre inntekter	3	131 500	0	0	0
SUM		6 634 026	4 890 320	5 409 000	8 424 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 497	-18 330	-18 330	-18 330
Styrehonorar	5	-117 000	-130 000	-130 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-8 375	-6 995	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-87 230	-85 105	-88 500	-92 000
Konsulenthonorar	7	-12 095	-15 062	-10 000	-10 000
Kontingenter		-13 000	-13 000	-13 000	-13 000
Drift og vedlikehold	8	-108 712	-123 995	-120 000	-100 000
Kommunale avgifter	9	-311 622	-353 912	-346 132	-282 000
				-1 440	
Kostnader sameie	21	-1 177 277	-1 188 997	000	-1 440 000
Energi/fyring		-9 814	-149 045	-100 752	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-265 645	-237 693	-247 000	-278 000
Andre driftskostnader	10	-68 722	-113 362	-122 210	-114 000
SUM				-2 641	
DRIFTSKOSTNADER		-2 195 989	-2 435 496	924	-2 584 330
DRIFTSRESULTAT FØR					
IN:		4 438 037	2 454 824	2 767 076	5 839 670
Innbetalt andel fellesgjeld		2 415 000	2 050 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		6 853 037	4 504 824	2 767 076	5 839 670
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 150	862	0	0
Finanskostnader	12	-4 002 651	-2 505 431	0	-5 995 000
RES. FINANSINNT./- KOSTNADER		-3 999 501	-2 504 569	0	-5 995 000
ÅRSRESULTAT		2 853 535	2 000 255	2 767 076	-155 330
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 853 535	2 000 255		



PLOMMEHAGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 823 013 582, KUNDENR. 719

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	264 450 000	264 450 000
Tomt		91 000 000	91 000 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	662 761	394 855
Miljøbankkonto, øremerket		70 033	0
SUM ANLEGGSMIDLER		356 182 794	355 844 855
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		1 452	32 874
Forskuddsbetalte kostnader		75 592	250 045
Andre kortsiktige fordringer	14	77 927	80 116
Energiavregning		0	1 440
Driftskonto OBOS-banken		87 803	125 631
SUM OMLØPSMIDLER		242 774	490 106
SUM EIENDELER		356 425 568	356 334 961
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 65 * 5000		325 000	325 000
Annen egenkapital	15	44 943 422	42 089 887
SUM EGENKAPITAL		45 268 422	42 414 887
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	168 855 000	171 270 000



10

Plommehagen Borettslag

Borettsinnskudd	17	142 180 000	142 180 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	69 685	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		311 104 685	313 450 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		11 174	306 729
Skyldige offentlige avgifter		0	18 330
Påløpte renter		32 846	15 015
Energiavregning	19	8 441	0
Annen kortsiktig gjeld		0	130 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		52 461	470 074
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		356 425 568	356 334 961
Pantstillelse	20	355 450 000	355 450 000
Garantiansvar	21	154 649	188 957

Oslo, 15.03.2023

Styret i Plommehagen Borettslag

Sindre Weber/s/

Arnulv Krogh
Aarebrot/s/

Martine Tangen/s/

Knut Braathen/s/

**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.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra 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**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 366 208
Eiendomsskatt	70 788
Garasje	63 000



Kapitalkostnader på IN-lån	3 737 225
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	265 305
Overført til kapitalkostnader	-4 002 530
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 499 996

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Fakturert for strøm 2021	131 500
SUM ANDRE INNTEKTER	131 500

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 497
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 497

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 117 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 095
SUM KONSULENTHONORAR	-12 095

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-27 201
Drift/vedlikehold heisanlegg	-50 600
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-18 911
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-108 712



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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-70 823
Renovasjonsavgift	-240 800
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-311 622

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-4 319
Renhold ved firmaer	-47 828
Andre fremmede tjenester	-10 159
Andre kontorkostnader	-3 980
Bank- og kortgebyr	-2 436
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-68 722

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	550
Renter av sparekonto i OBOS-banken	348
Andre renteinntekter	2 252
SUM FINANSINTEKTER	3 150

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-4 002 530
Renter på leverandørgjeld	-121
SUM FINANSKOSTNADER	-4 002 651

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2019	264 450 000
SUM BYGNINGER	264 450 000

Tomten ble kjøpt i 2019.
Gnr.124/bnr.284

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er



gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	77 927
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	77 927

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	528 422
Egenkapital fra IN tidligere	42 000 000
Egenkapital fra IN 2022	2 415 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	44 943 422

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: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,55 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig, 2019

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
	42 000
Nedbetalt tidligere, IN	000
Nedbetalt i år, IN	2 415 000

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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.

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale



avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken	Første avdrag er 30/12-2024
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/12-2024	
5010		1 050
1004		2 100
1007, 2002		2 300
1001		2 400
7002		2 450
2010		2 500
3006, 3010		2 550
2006, 4010		2 650
2009		2 700
3009, 4006		2 750
6010		2 800
4009, 5006		2 850
2003		2 900
3005, 6006, 7008		2 950
6009		3 000
7004		3 050
7007		3 150
2007, 3008		3 300
2005, 3007, 4002, 4008		3 400
3002		3 500
6002		3 600
4007		3 650
5007		3 750
6008		3 800
6007		3 850
1002, 7006		3 950
7005		4 050
7001		4 100
		4 200
3001		4 250
4001		4 350
5001, 5005, 6001		4 400



1006	4 500
2004, 4004	4 550
6005	4 600
3003	4 700
4003	4 750
5003, 5004, 6003, 7003	4 800

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i år

SUM**BORETTSINNSKUDD****NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

-69 685

SUM ANNEN LANGSIKTIG**GJELD****-69 685****NOTE: 19****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**Forskuddsinnbetalinger (a
konto)

-632 520

SUM INNTEKTER**-632 520****KOSTNADER**

Overført

633 241

SUM KOSTNADER**633 241**

Fakturert ut i forbindelse med avregning - føres bort i 2023

-9 162

SUM**ENERGIAVREGNING****-8 441**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelt forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelt forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	142 180 000
Pantelån	168 855 000
Beregnete IN-forpliktelser	44 415 000
TOTALT	355 450 000

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	264 450 000
Tomt	91 000 000
TOTALT	355 450 000

NOTE: 21**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Fordelingsregnskap med egenkapital med prorataansvar

Selskapet eier 4365/ 4546 deler av Lørenveien 52-54 Eierseksjonssameie (s 0727).

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i 0727, som utgjør kr. 154.649. (96% av kr. 161.093,-)

Selskapets andel i 0727 vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i 0727 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

Styret

Styret har e-post: plommehagen@styrerrommet.no.
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.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.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7174827. 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.

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 **30.01 og 30.07** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 25.05.23

Selskapsnummer: 719 **Selskapsnavn:** Plommehagen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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