



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 545 713
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: PRESTEHAGAN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS 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: Marit Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 22.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 208 411	1 024 097
Sum inntekter		1 208 411	1 024 097
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		14 500	14 500
Annen driftskostnad		3 834 692	880 756
Sum kostnader		3 951 882	997 946
Driftsresultat		-2 743 471	26 151
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 723	4 538
Sum finansinntekter		19 723	4 538
Annen finanskostnad		167 274	15 568
Sum finanskostnader		167 274	15 568
Netto finans		-147 551	-11 030
Resultat før skattekostnad		-2 891 022	15 121
Årsresultat		-2 891 022	15 121
Totalresultat		-2 891 022	15 121
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 891 022	15 121
Sum overføringer og disponeringer		-2 891 022	15 121



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 682 008	2 682 008
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		19 335	33 835
Sum varige driftsmidler		2 701 343	2 715 843
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		37 305	27 461
Sum finansielle anleggsmidler		37 305	27 461
Sum anleggsmidler		2 738 648	2 743 304
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		4 774	4 535
Sum fordringer		4 774	4 535
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		867 222	689 688
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		867 222	689 688
Sum omløpsmidler		871 996	694 223
SUM EIENDELER		3 610 644	3 437 527



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 400	3 400
Sum innskutt egenkapital		3 400	3 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			2 600 779
Udekket tap		290 243	
Sum opptjent egenkapital		-290 243	2 600 779
Sum egenkapital		-286 843	2 604 179
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 465 486	459 940
Øvrig langsiktig gjeld		334 486	325 432
Sum annen langsiktig gjeld		3 799 972	785 372
Sum langsiktig gjeld		3 799 972	785 372
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		26 450	
Leverandørgjeld		71 064	47 976
Sum kortsiktig gjeld		97 514	47 976
Sum gjeld		3 897 486	833 348
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 610 644	3 437 527



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 483990

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 545 713
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: PRESTEHAGAN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS 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: Marit Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 17.06.2024



Organisasjonsnr: 948 545 713
PRESTEHAGAN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 208 411	1 024 097
Sum inntekter		1 208 411	1 024 097
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		14 500	14 500
Annen driftskostnad		3 834 692	880 756
Sum kostnader		3 951 882	997 946
Driftsresultat		-2 743 471	26 151
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 723	4 538
Sum finansinntekter		19 723	4 538
Annen finanskostnad		167 274	15 568
Sum finanskostnader		167 274	15 568
Netto finans		-147 551	-11 030
Resultat før skattekostnad		-2 891 022	15 121
Årsresultat		-2 891 022	15 121
Totalresultat		-2 891 022	15 121
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 891 022	15 121
Sum overføringer og disponeringer		-2 891 022	15 121



Organisasjonsnr: 948 545 713
PRESTEHAGAN BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
---------------------	-------------	-------------	-------------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

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

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 682 008	2 682 008
---	--	-----------	-----------

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		19 335	33 835
---	--	--------	--------

Sum varige driftsmidler		2 701 343	2 715 843
-------------------------	--	-----------	-----------

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer		37 305	27 461
------------------	--	--------	--------

Sum finansielle anleggsmidler		37 305	27 461
-------------------------------	--	--------	--------

Sum anleggsmidler		2 738 648	2 743 304
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer		0	0
-----------	--	---	---

Fordringer

Andre fordringer		4 774	4 535
------------------	--	-------	-------

Sum fordringer		4 774	4 535
----------------	--	-------	-------

Investeringer

Sum investeringer		0	0
-------------------	--	---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		867 222	689 688
-------------------------------------	--	---------	---------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		867 222	689 688
---	--	---------	---------

Sum omløpsmidler		871 996	694 223
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		3 610 644	3 437 527
---------------	--	-----------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital		3 400	3 400
----------------------------	--	-------	-------



Sum innskutt egenkapital	3 400	3 400
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		2 600 779
Udekket tap	290 243	
Sum opptjent egenkapital	-290 243	2 600 779
Sum egenkapital	-286 843	2 604 179
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 465 486	459 940
Øvrig langsiktig gjeld	334 486	325 432
Sum annen langsiktig gjeld	3 799 972	785 372
Sum langsiktig gjeld	3 799 972	785 372
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	26 450	
Leverandørgjeld	71 064	47 976
Sum kortsiktig gjeld	97 514	47 976
Sum gjeld	3 897 486	833 348
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 610 644	3 437 527



Organisasjonsnr: 948 545 713
PRESTEHAGAN 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. 147

Prestehagan Borettslag



Velkommen til årsmøte i Prestehagan 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 20. mai kl. 09:00 og lukker 23. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/147>

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. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Prestehagan 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

Hallvard Storkaas er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Ida Hansen Maltun og Trine Lise D. Moe er valgt.

Sak 3

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 4

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. 147 Prestehagan Borettslag årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Hallvard Storkaas

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Martin Kheng He
- Nora Graffer

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Mathias Soleng



Sak 7

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:

- Hallvard Storkaas

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Martin Kheng He



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hallvard Storakaas	Trøndergata 8
Styremedlem	Ida Hansen Maltun	Trøndergata 8
Styremedlem	Mathias Soleng	Trøndergata 8
Varamedlem	Trine Lise D Moe	Trøndergata 8

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Ida Hansen Maltun Trøndergata 8

Varadelegert

Trine Lise D Moe Trøndergata 8

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post prestehagan@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.

Generelle opplysninger om Prestehagan Borettslag

Borettslaget består av 34 andelsleiligheter.

Prestehagan Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948545713, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

225 318

Første innflytting skjedde i 1963. Tomten ble kjøpt i 1986.

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.

Prestehagan Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter – erstatning i skadesak.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rehabilitering av vinduer og dører. Konsulenthonorar kan også trekkes frem, men er en del av prosjektet.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak nytt låneopptak i sammenheng med renteøkninger.

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.

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det ikke beregnet noe til større vedlikehold, men styret har planlagt rørfornyelse i løpet av 2024. Det foreligger lånetilbud på 2,2MNOK. Tilbudet er ment å også dekke taktekking.

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 Prestehagan Borettslag.

Lån

Prestehagan Borettslag har to lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er økt i henhold til forretningsførerkontrakten. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

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

Budsjettforslaget er basert på 10% 01.01.024 felleskostnader. Styret har derimot bestemt at felleskostnadene ikke økes før 01.05.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Prestehagan Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Prestehagan Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 7. mars 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



PRESTEHAGAN BORETTSLAG ORG.NR. 948 545 713, KUNDENR. 147

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		646 247	680 643	646 247	774 481
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-2 891 022	15 121	210 500	76 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	14 500	14 500	15 000	15 000
Tillegg for nye langsiktige lån	16	3 554 740	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-549 194	-63 895	-64 000	-106 000
Innsk. øremerk. bankkto		-790	-122	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		128 234	-34 396	161 500	-15 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		774 482	646 247	807 747	759 481
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		871 996	694 223		
Kortsiktig gjeld		-97 514	-47 976		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		774 482	646 247		



PRESTEHAGAN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 545 713, KUNDENR. 147

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 180 568	1 008 672	1 054 000	1 229 000
Andre inntekter	3	27 843	15 425	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 208 411	1 024 097	1 054 000	1 229 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	-12 690	-13 000	-13 000
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Avskrivninger	14	-14 500	-14 500	-15 000	-15 000
Revisjonshonorar	6	-7 875	-7 375	-6 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-62 975	-60 435	-65 000	-67 000
Konsulenthonorar	7	-170 887	-1 980	-10 000	-30 000
Kontingenter		-6 800	-6 800	-7 000	-7 000
Drift og vedlikehold	8	-3 097 071	-372 539	-128 000	-145 000
Forsikringer		-106 263	-99 204	-107 000	-117 000
Kommunale avgifter	9	-168 185	-141 321	-168 500	-196 000
Energi/fyring		-38 447	-11 780	-10 000	-35 000
TV-anlegg/bredbånd		-84 150	-91 800	-92 000	-100 000
Andre driftskostnader	10	-92 038	-87 523	-115 000	-113 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 951 882	-997 946	-826 500	-938 000
DRIFTSRESULTAT		-2 743 471	26 151	227 500	291 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	19 723	4 538	1 000	1 000
Finanskostnader	12	-167 274	-15 568	-18 000	-216 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-147 551	-11 030	-17 000	-215 000
ÅRSRESULTAT		-2 891 022	15 121	210 500	76 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-2 600 779	0		
Udekket tap		-290 243	0		



PRESTEHAGAN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 545 713, KUNDENR. 147
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 605 800	2 605 800
Tomt		76 208	76 208
Andre varige driftsmidler	14	19 335	33 835
Miljøbankkonto, øremerket		37 305	27 461
SUM ANLEGGSMIDLER		2 738 648	2 743 304
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		4 774	4 535
Driftskonto OBOS-banken		371 603	207 116
Sparekonto OBOS-banken		495 619	482 572
SUM OMLØPSMIDLER		871 996	694 223
SUM EIENDELER		3 610 644	3 437 527
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 34 * 100		3 400	3 400
Opptjent egenkapital		0	2 600 779
Udekket tap	15	-290 243	0
SUM EGENKAPITAL		-286 843	2 604 179
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 465 486	459 940
Borettsinnskudd	17	270 600	270 600
Annen langsiktig gjeld	18	27 493	27 493
Avsetning bomiljøtiltak	18	36 393	27 339
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 799 972	785 372
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		71 064	47 976
Påløpte renter		18 239	0
Påløpte avdrag		8 211	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		97 514	47 976
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 610 644	3 437 527
Pantstillelse	19	3 934 600	1 490 600
Garantiansvar		0	0



Oslo, 06.03.2024
Styret i Prestehagan Borettslag

Hallvard Storakaas /s/

Ida Hansen Maltun /s/

Mathias Soleng /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.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	958 740
Garasjeleie	143 460
BALKONG	82 368
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 184 568

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-4 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 180 568

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

Erstatning	21 504
Miljøfond	5 526
Nøkler	813
SUM ANDRE INNTEKTER	27 843

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 90 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 132, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-10 938
OBOS Prosjekt AS	-150 669
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 281
SUM KONSULENTHONORAR	-170 887

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 933 388
Drift/vedlikehold VVS	-21 317
Drift/vedlikehold elektro	-62 792
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 927
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 570
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-40 361
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-19 716
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 097 071

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-102 334
Renovasjonsavgift	-65 851
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-168 185

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 218
Vaktmestertjenester	-36 559
Renhold ved firmaer	-39 708
Andre fremmede tjenester	-1 088
Trykksaker	-20
Andre kostnader tillitsvalgte	-132
Andre kontorkostnader	-378
Porto	-120
Bank- og kortgebyr	-2 438
Velferdskostnader	-377
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-92 038

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 886
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 837
SUM FINANSINNTEKTER	19 723

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-3 035
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-144 187
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-20 052
SUM FINANSKOSTNADER	-167 274

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1962	1 449 800
Nye balkonger 2009	1 156 000
SUM BYGNINGER	2 605 800

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.225/bnr.318

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vaskemaskin	
Tilgang 2020	72 503
Avskrevet tidligere	-38 668
Avskrevet i år	-14 500
	19 335

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **19 335**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-14 500****NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,65 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2010	-1 096 404	
Nedbetalt tidligere	636 464	
Nedbetalt i år	459 940	
		0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2023	-3 100 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	36 136	
		-3 063 864

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 6 år.

Opprinnelig 2023	-454 740	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	53 118	
		-401 622

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-3 465 486**

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1962	-262 700
Økt 2006	-7 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-270 600

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer	-7 493
Andre innskudd	-20 000
Avsetning bomiljøtiltak	-36 393
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-63 886

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	270 600
Pantelån	3 465 486
Påløpte avdrag	8 211
TOTALT	3 744 297

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

Bygninger	2 605 800
Tomt	76 208
TOTALT	2 682 008



Annens informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

- Forhandlet vilkår med USBL
- Fikset lekkasje i tak
- Takteking våren 2024 – begynner i uke 16
- Byttet dør i kjelleren
- Oppdatert nøkkelsensor på dører og byttet batteri
- Reparert vaskemaskinen
- Ny avfallsløsning våren 2024
- Renovering av rør våren 2024
- Utforsket muligheter for nye postkasser – dette blir et prosjekt for fremtidig styre
- Justert priser for felleskostnader og garasjeplasser
- Forhandlet bedre internettavtale
- Befaring av fasade

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565470. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

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.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2021	Utskiftning el-anlegg	
2020	Rehabilitering tak	
2018	Maling av vaskeri, oppussing overflater	
2017	Videoinspeksjon og spyling av rør	
2016	Boning av gulv	
2015 - 2015	Utbedring av lekkasje	Utbedring av lekkasje i garasjetaket
2015 - 2015	Utskifting brannslukningsapparater	Skiftet ut brannslukningsapparater i fellesarealer
2014 - 2014	Service ventilasjonsanlegg.	Service ventilasjonsanlegg.
2013 - 2013	Slutført takreparasjoner.	Slutført takreparasjoner.
2012	Takreparasjoner, låssystem mm	Utført takreparasjoner, Skiftet låssystem i fellesarealene, Montert gelender i nedkjørsel til gaarsje, Installert bevegelsessensor i garasjeanlegg.
2011 - 2011	Vaskeri og oppussing fellesarealer	Utskifting av vaskemaskin og tørketrommel. Prosjektering og oppstart av oppgradering av fellesarealer.
2010 - 2010	Ventilasjonsanlegg, stoppekraner	Rens av og installering av tidsstyring på ventilasjonsanlegg. Skifte av alle stoppekraner inkl. hovedstoppekran. Skiftet varmevifte i vaskerom.
2009 - 2009	Diverse rehabilitering	16 leiligheter har fått balkonger. Nytt låsesystem. Oppgradering av kabel-tv.
2005 - 2005	Rens avløpsnett	Rens av felles avløpsnett samt privat stikkledning kjøkken/bad.
2004 - 2004	Røykvarsler	Det er installert nye røykvarslere (varighet i 10 år), brannslange og brannteppe i hver leilighet.
2002 - 2002	Brannslukningsapparater/røykvarslere	10-års kontroll av brannslukningsapparater og montering av nye røykvarslere.
2002 - 2002	Rehabilitering av fasaden	Rehabilitering av fasaden. Nytt gulvbelegg lagt i gangene.
2001 - 2001	Garasjen	2001 Uttrekksledninger i garasjen
2001 - 2001	Avtrekkskaneler	Renset avtrekkskanalene i leilighetene



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 20.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 23.05.24
Selskapsnummer: 147 Selskapsnavn: Prestehagan Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Hallvard Storakaas er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Ida Hansen Maltun og Trine Lise D. Moe er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 100 000

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Hallvard Storkaas

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Martin Kheng He
 Nora Graffer

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Mathias Soleng

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- Hallvard Storkaas

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Martin Kheng He



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.