



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 587 717
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET PLATOUSGATE 11
Forretningsadresse: Platous gate 11A
0190 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: Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2023

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, 02.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 123 974	2 156 592
Sum inntekter		3 123 974	2 156 592
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Annen driftskostnad		1 033 837	772 897
Sum kostnader		1 125 117	864 177
Driftsresultat		1 998 857	1 292 415
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 053	16 116
Sum finansinntekter		23 053	16 116
Annen finanskostnad		488 461	337 014
Sum finanskostnader		488 461	337 014
Netto finans		-465 408	-320 898
Ordinært resultat før skattekostnad		1 533 449	971 517
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 533 449	971 517
Årsresultat		1 533 449	971 517
Totalresultat		1 533 449	971 517
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 533 449	971 517
Sum overføringer og disponeringer		1 533 449	971 517



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		63 963 645	63 963 645
Sum varige driftsmidler		63 963 645	63 963 645
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		63 963 645	63 963 645
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		18 411	2 147
Sum fordringer		18 411	2 147
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		613 484	564 891
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		613 484	564 891
Sum omløpsmidler		631 895	567 038
SUM EIENDELER		64 595 540	64 530 683

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		175 000	175 000
Sum innskutt egenkapital		175 000	175 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		24 548 911	23 015 463
Sum opptjent egenkapital		24 548 911	23 015 463
Sum egenkapital		24 723 911	23 190 463
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 690 464	16 124 885
Øvrig langsiktig gjeld		25 166 550	25 200 946
Sum annen langsiktig gjeld		39 857 014	41 325 831
Sum langsiktig gjeld		39 857 014	41 325 831
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 340	1 678
Leverandørgjeld		245	195
Annen kortsiktig gjeld		11 030	12 517
Sum kortsiktig gjeld		14 615	14 390
Sum gjeld		39 871 629	41 340 221
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		64 595 540	64 530 683



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 418243

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 587 717
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET PLATOUSGATE 11
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2023

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, 03.06.2023



Organisasjonsnr: 987 587 717
BORETTSLAGET PLATOUSGATE 11

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 123 974	2 156 592
Sum inntekter		3 123 974	2 156 592
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Annen driftskostnad		1 033 837	772 897
Sum kostnader		1 125 117	864 177
Driftsresultat		1 998 857	1 292 415
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 053	16 116
Sum finansinntekter		23 053	16 116
Annen finanskostnad		488 461	337 014
Sum finanskostnader		488 461	337 014
Netto finans		-465 408	-320 898
Ordinært resultat før skattekostnad		1 533 449	971 517
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 533 449	971 517
Årsresultat		1 533 449	971 517
Totalresultat		1 533 449	971 517
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 533 449	971 517
Sum overføringer og disponeringer		1 533 449	971 517



Organisasjonsnr: 987 587 717
BORETTSLAGET PLATOUSGATE 11

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			
Sum varige driftsmidler		63 963 645	63 963 645
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		63 963 645	63 963 645
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		18 411	2 147
Sum fordringer		18 411	2 147
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		613 484	564 891
Sum omløpsmidler		631 895	567 038
SUM EIENDELER		64 595 540	64 530 683
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		175 000	175 000
Sum innskutt egenkapital		175 000	175 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		24 548 911	23 015 463



Sum opptjent egenkapital	24 548 911	23 015 463
Sum egenkapital	24 723 911	23 190 463
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	14 690 464	16 124 885
Øvrig langsiktig gjeld	25 166 550	25 200 946
Sum annen langsiktig gjeld	39 857 014	41 325 831
Sum langsiktig gjeld	39 857 014	41 325 831
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 340	1 678
Leverandørgjeld	245	195
Annen kortsiktig gjeld	11 030	12 517
Sum kortsiktig gjeld	14 615	14 390
Sum gjeld	39 871 629	41 340 221
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	64 595 540	64 530 683



Organisasjonsnr: 987 587 717
BORETTLAGET PLATOUSGATE 11

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



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Cecilie Brochs	Platous Gate 11
Styremedlem	Sanne Johnsen	Platous Gate 11
Styremedlem	Vegard Alexander Meen-Tandberg	Platous Gate 11 B
Varamedlem	Stig Harlem Harris	Platous Gate 11

Generelle opplysninger om Platousgate 11 Borettslaget

Borettslaget består av 35 andelsleiligheter.

Platousgate 11 Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987587717, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

230 259

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.

Platousgate 11 Borettslaget 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 BDO AS.



STYRETS ARBEID

I løpet av året 2022 er det blitt avholdt 5 ordinære styremøter.

Blant arbeidet styret har utført i 2022 er det blitt innhentet et nytt og bedre tilbud til trappevask, samt vask av svalganger på våren.

Det ble gjort en større innsats på vårdugnaden ved å friske opp fellesområdet i bakgården, og styret har stått for all snømåking i vinter, daglig vedlikehold samt å bistå ved andre henvendelser.

Det er blitt innhentet tilbud på maling av paneler i 6. etasje, og planen er at dette skal bli gjennomført i år.

Det ble gjennomført en større rehabilitering i oppgang, etter styrtregn og vannskade i høst. Videre jobbes det med å utvikle en vedlikeholdsplan for blant annet vinduer og bad, slik at det er forutsigbart for andelseiere og økonomien til borettslaget, når dette skal gjøres i fremtiden.

Det er også blitt gjort en del arbeid i forbindelse med «rotte-saken», der flere var uten internett etter at en rotte hadde gnagd i stykker en internett-ledning. Problemet er ordnet, og Anticimex er på saken for å gjøre ytterligere tiltak.

Videre er det sammen med Sameiet bestemt at vi bytter forretningsfører fra OBOS til Sefbo. Dette skifte gjennomføres i juni.



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.

Resultat

Årets resultat kr 1.533.449,- vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Avdragene i 2022 utgjorde kr 1.109.338,-

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) var per 31.12.2022 Kr 617.280,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2022 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

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 reduseres 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. Energikostnadene for borettslaget dekkes gjennom kostnadene i sameiet.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Platousgate 11 Borettslaget.

Lån

Platousgate 11 Borettslaget har lån i OBOS Boligkreditt. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

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 Platousgate 11

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Platousgate 11.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig



for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dokumentnummer: 110800-SI/INSE-PR/01/02-FNEC-3_04/25/03-31/160



BORETTLAGET PLATOUSGATE 11 ORG.NR. 987 587 717, KUNDENR. 5594

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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	552 649	355 341	552 649	617 280
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 533 449	971 517	445 720	270 720
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-325 083	-371 601	-367 000	-265 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 13	-1 109 338	-198 228	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg	-34 396	-204 380	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	64 632	197 308	78 720	5 720
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	617 280	552 648	631 369	623 000

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	631 895	567 038
Kortsiktig gjeld	-14 615	-14 390
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	617 280	552 648



BORETTSLAGET PLATOUSGATE 11 ORG.NR. 987 587 717, KUNDENR. 5594

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		770 564	660 228	659 676	769 020
Innkrevde felleskostnader	2	1 244 072	1 298 136	1 262 324	1 248 980
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 014 636	1 958 364	1 922 000	2 018 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 280	-11 280	-11 280	-11 280
Styrehonorar	4	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	5	-7 203	-9 294	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-86 735	-84 290	-86 000	-91 000
Konsulenthonorar	6	-4 760	-16 160	-3 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-168 893	-113 868	-282 000	-190 000
Forsikringer		-11 532	-11 976	-13 000	-12 000
Kostnader sameie	17	-670 662	-490 055	-670 000	-670 000
Andre driftskostnader	8	-84 052	-47 254	-59 000	-67 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 125 117	-864 177	-1 212 280	-1 135 280
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
Innbetalt andel fellesgjeld		1 109 338	198 228	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 998 857	1 292 415	709 720	882 720
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	23 053	16 116	0	0
Finanskostnader	10	-488 461	-337 014	-264 000	-612 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-465 408	-320 898	-264 000	-612 000
ÅRSRESULTAT		1 533 449	971 517	445 720	270 720
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 533 449	971 517		



**BORETTLAGET PLATOUSGATE 11
ORG.NR. 987 587 717, KUNDENR. 5594**

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	63 963 645	63 963 645
SUM ANLEGGSMIDLER		63 963 645	63 963 645
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		10 331	325
Andre kortsiktige fordringer	12	8 080	1 822
Driftskonto OBOS-banken		394 503	347 729
Sparekonto OBOS-banken		218 981	217 163
SUM OMLØPSMIDLER		631 895	567 038
SUM EIENDELER		64 595 540	64 530 683
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 5000 * 35		175 000	175 000
Annen egenkapital	13	24 548 911	23 015 463
SUM EGENKAPITAL		24 723 911	23 190 463
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	14 690 464	16 124 885
Borettsinnskudd	15	24 344 550	24 344 550
Andel egenkapital i fellesanlegg	17	822 000	856 396
SUM LANGSIKTIG GJELD		39 857 014	41 325 831
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 030	12 517
Leverandørgjeld		245	195
Påløpte renter		3 340	1 678
SUM KORTSIKTIG GJELD		14 615	14 390
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		64 595 540	64 530 683
	16	63 963 645	63 963 645



10

Platousgate 11 Borettslaget

Pantstillelse			
Garantiansvar	17	83 059	66 185

Oslo, 13.03.2023
Styret i Borettslaget Platousgate 11

Cecilie Brochs /s/ Sanne Johnsen /s/

Vegard A. Meen-Tandberg /s

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

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 skattetrekkkonto 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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 178 892
Bredbånd	41 580
Dugnad	42 000
Refusjon dugnad	-18 400
Kapitalkostnader på IN-lån	725 424
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	45 140
Overført til kapitalkostnader	-770 564
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 244 072

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 80 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 765, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 203.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 760
SUM KONSULENTHONORAR	-4 760

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-4 901
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 760
Drift/vedlikehold heisanlegg	-128 080
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 376
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-10 496
Kostnader dugnader	-280
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-168 893

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

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-68 465
Andre fremmede tjenester	-9 277
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 765
Bankgebyr	-2 755
Velferdskostnader	-1 790
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-84 052

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	642
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 818
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	115
Andel renteinntekt i sameiet Platousgate 11-13	20 478
SUM FINANSINNTEKTER	23 053

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-445 481
Andel rentekostnad i sameiet Platousgate 11-13	-42 980
SUM FINANSKOSTNADER	-488 461

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

Tilgang 2005	63 963 645
SUM BYGNINGER	63 963 645

Borettslaget eier ikke tomten, det er en seksjon i Sameiet Platousgate 11-13.

Gnr.230/bnr.259

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

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, IN-lån	6 474
Andre kortsiktige fordringer	1 606
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	8 080

NOTE: 13**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	6 028 190
Egenkapital fra IN tidligere år	20 887 260
Egenkapital fra IN 2022	1 109 338
Reduksjon EK fra IN	-3 475 877
SUM ANNEN EGENKAPITAL	24 548 911

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: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS (tidligere i Handelsbanken, refinansiert 20.1.2011)

Renter 31.12: 4,15, løpetid 46 år

Opprinnelig 2008	-39 444 095
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 431 950
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	325 083
Nedbetalt tidligere, IN	20 887 260
Nedbetalt i år, IN	1 109 338

-14 690 464

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-14 690 464
------------------------------------	--------------------

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 15

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2005	-24 344 550
SUM BORETTSINNSKUDD	-24 344 550

NOTE: 16**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	24 344 550
Pantelån	14 690 464
Beregnete IN-forpliktelser	18 520 721
TOTALT	57 555 735

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

Bygninger	63 963 645
TOTALT	63 963 645

NOTE: 17**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 24.234/45.001, dvs. 53,85%, av Sameiet Platousgate 11-13.

Selskapet har pro rata ansvar for sin del av gjelden i sameiet, bortsett fra langsiktig gjeld (lånet), som kun gjelder de øvrige sameierne.

Selskapets andel i sameiet vises i balansen som sum anleggsmidler under posten "Andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene 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

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 Gjensidige Forsikring med polisenummer 80651711. 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, blir andelseier belastet 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 oeef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Internett

Nextgentel er selskapets leverandør av fibernett. TV-signaler kan kjøpes i tillegg.