



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 957 619 398
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET PLATOUSGATE 1/4
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 04.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 957619398

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 989 200	1 893 146
Sum inntekter		1 989 200	1 893 146
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		1 355 636	1 445 782
Sum kostnader		1 401 276	1 491 422
Driftsresultat		587 924	401 724
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 910	18 930
Sum finansinntekter		7 910	18 930
Annen finanskostnad		259 150	219 764
Sum finanskostnader		259 150	219 764
Netto finans		-251 240	-200 834
Resultat før skattekostnad		336 684	200 890
Årsresultat		336 684	200 890
Totalresultat		336 684	200 890
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		336 684	200 890
Sum overføringer og disponeringer		336 684	200 890



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		8 558 974	8 558 974
Sum varige driftsmidler		8 558 974	8 558 974
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		8 558 974	8 558 974
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		18 619	26 952
Andre fordringer		47 846	52 789
Sum fordringer		66 465	79 741
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 399 504	1 199 317
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 399 504	1 199 317
Sum omløpsmidler		1 465 969	1 279 058
SUM EIENDELER		10 024 943	9 838 032

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 300	3 300
Sum innskutt egenkapital		3 300	3 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 405 628	3 068 945
Sum opptjent egenkapital		3 405 628	3 068 945
Sum egenkapital		3 408 928	3 072 245
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 115 582	4 265 706
Øvrig langsiktig gjeld		2 408 400	2 408 400
Sum annen langsiktig gjeld		6 523 982	6 674 106
Sum langsiktig gjeld		6 523 982	6 674 106
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 359	21 351
Leverandørgjeld		50 221	47 524
Annen kortsiktig gjeld		40 453	22 806
Sum kortsiktig gjeld		92 033	91 681
Sum gjeld		6 616 015	6 765 787
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 024 943	9 838 032



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 451129

Enheten

Organisasjonsnummer: 957 619 398
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET PLATOUSGATE 1/4
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 03.06.2025



Organisasjonsnr: 957 619 398
BORETTSLAGET PLATOUSGATE 1/4

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 989 200	1 893 146
Sum inntekter		1 989 200	1 893 146
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		1 355 636	1 445 782
Sum kostnader		1 401 276	1 491 422
Driftsresultat		587 924	401 724
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 910	18 930
Sum finansinntekter		7 910	18 930
Annen finanskostnad		259 150	219 764
Sum finanskostnader		259 150	219 764
Netto finans		-251 240	-200 834
Resultat før skattekostnad		336 684	200 890
Årsresultat		336 684	200 890
Totalresultat		336 684	200 890
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		336 684	200 890
Sum overføringer og disponeringer		336 684	200 890



Organisasjonsnr: 957 619 398
BORETTSLAGET PLATOUSGATE 1/4

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		8 558 974	8 558 974
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		8 558 974	8 558 974
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		18 619	26 952
Andre fordringer		47 846	52 789
Sum fordringer		66 465	79 741
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 399 504	1 199 317
Sum omløpsmidler		1 465 969	1 279 058
SUM EIENDELER		10 024 943	9 838 032
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 300	3 300
Sum innskutt egenkapital		3 300	3 300
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	3 405 628	3 068 945
Sum opptjent egenkapital	3 405 628	3 068 945
Sum egenkapital	3 408 928	3 072 245
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 115 582	4 265 706
Øvrig langsiktig gjeld	2 408 400	2 408 400
Sum annen langsiktig gjeld	6 523 982	6 674 106
Sum langsiktig gjeld	6 523 982	6 674 106
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 359	21 351
Leverandørgjeld	50 221	47 524
Annen kortsiktig gjeld	40 453	22 806
Sum kortsiktig gjeld	92 033	91 681
Sum gjeld	6 616 015	6 765 787
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	10 024 943	9 838 032



Organisasjonsnr: 957 619 398
BORETTSLAGET PLATOUSGATE 1/4

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 2025

Innkalling

S.nr. 5080
BORETTSLAGET PLATOUSGATE 1/4



Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET PLATOUSGATE 1/4

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:

14. mai 2025 kl. 19:00, OBOS Hammersborg Torg 1. Rom H6.4.

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. Sykkelparkering
8. Vinduer i Platpusgate 4
9. Mose mursteiner bakken
10. Rens av gjerdet mot Enerhaugen
11. Lading av elektriske kjøretøy/batteri
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET PLATOUSGATE 1/4



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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Sverre Hermanstad 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.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Sverre Hermanstad foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2024 signert.pdf
- 2. 5080 Borettslaget Platousgate 1-4 revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 40 000,-



Sak 7

Sykkelparkering

Forslag fremmet av:

Ellen Engelstad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Synes det er litt dårlig med sykkelparkering, både at stativene borte ved nr.6 er litt løse og ikke så solide, og at det er få plasser. Foreslår derfor å få litt mer plass/ stativer til sykkelparkering, eller i hvert fall å rydde opp og fjerne sykler som ikke er i bruk.

Forslag til vedtak

Styret pålegges å undersøke muligheten for bedre sykkelparkering i Platousgate 4, både plasser og stativer.

Sak 8

Vinduer i Platpusgate 4

Forslag fremmet av:

Ellen Engelstad

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Hei! Jeg synes vinduene på badet virker temmelig gamle og forslitte, og har hørt naboer klage på det samme under dugnad. I vedlikeholdsplanen står det: "Vinduene kan holde noen tiår til, med vedlikehold. Kitte og male (kan gjøres der de sitter) med oljemaling uten akryl. Kittet må dekkes helt med maling. Gjerne male i original farge (trolig samme farge som på port). Det anbefales at beboere går over tettelister og skifter disse ved behov."

Og det står også: "Kitte og male vinduer og erstatte tetningslister

Bygning utvendig. Til vurdering 2024. Kitte og male vinduer og montere/bytte tettelister der det behøves. Gjøres på dugnad? Bør gjøres i løpet av 2023-2026".

Jeg lurer derfor på om det er på tide å bytte dem ut i regi av borettslaget, evt gjøre noe med dem. Tar forbehold om at jeg ikke har helt oversikt over alle vedlikeholdsplaner, men har reagert på de vinduene og ville derfor ta det opp.

Mvh Ellen Engelstad i 4B

Styrets innstilling

Vi har en vedlikeholdsplan. Bytte av vinduer bør sees på i en større sammenheng med mulige energiltak for hele borettslaget. Forslaget bør derfor avslås for å beholdes styrets rett til å styre dette forløpet.



Vindusvedlikehold/bytte er en av de store tingene som det må jobbes med. Inntil videre håndteres reparasjon løpende gjennom kontakt mellom styret og beboere med problemer.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Vinduer i Platpusgate 4
- Mot Vinduer i Platpusgate 4

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Vinduene på bad i Platousgate 4 byttes ut i regi av borettslaget der det trengs.

Alternativt: Borettslaget tar ansvar for å fikse vinduer som trenger det i regi av sameiet.

2. Styret ser på bytte av vinduer i sammenheng med vedlikeholdsplan og mulige energiltak.

Sak 9

Mose mursteiner bakken

Forslag fremmet av:

Kjetil Sivertsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Mursteinbelegningen i bakgården har litt mose og div gress voksende i sprekkene

Styrets innstilling

Fjerning av gress bør gjennomføres på dugnad.

Forslag til vedtak

Kun fjerne gresset mellom og ikke den dekorative mosen :)

Sak 10

Rens av gjerdet mot Enerhaugen

Forslag fremmet av:

Kjetil Sivertsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Det fine gamle tregjerdet vi har i bakgården som vender mot Enerhaug-blokkene har en del grønske / sopp som sikkert tærer på plankene.

Styrets innstilling

Dette arbeidet bør gjennomføres på dugnad.

Forslag til vedtak

Skrubbe det med en type sopp-dreper og skylle med vann

Sak 11

Lading av elektriske kjøretøy/batteri

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ladning av batterier må skje under oppsyn i egen leilighet. Ladning fra eks. bod eller i fellesarealer er ikke tillatt. Husordensreglene blir oppdatert med dette punktet.

Styrets innstilling

Husordensreglene oppdateres med følgende info:

Ladning av batterier må skje under oppsyn i egen leilighet. Ladning fra eks. bod eller i fellesarealer er ikke tillatt.

Forslag til vedtak

Forslaget tas til orientering.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Styremedlemmer på valg:

Styreleder: Ida Opsahl (tar ikke gjenvalg)

Styremedlem: Anders Hoelstad (tar ikke gjenvalg)

Varamedlem: Øystein Slørdahl Hjertvik (tar ikke gjenvalg)

Varamedlem: Rinde Dahl

Ikke på valg:

Styremedlem: Ingrid Aass

Styret oppfordrer til en balansert representasjon fra både Platous gate 1 og Platous gate 4.

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Rinde Dahl, PG 4 E

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Thea Holti Steensrud, PG 4 G



Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024/2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder: Ida Opsahl (2023-2025)

Styremedlem: Anders Hoelstad (2023-2025)

Styremedlem: Ingrid Aass (2024-2026)

Varamedlem: Rinde Hajo Dahl (2024-2025)

Varamedlem: Øystein Slørdahl Hjertvik (2024-2025)

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på og e-post platousgate_1-4@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 Borettslaget Platousgate 1/4

Borettslaget består av 33 andeler.

Borettslaget Platousgate 1/4 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 957619398. Borettslaget Platousgate 1/4, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 230/256

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

Borettslaget Platousgate 1/4 har ingen ansatte.

Vaktmester

Vaktmestertjenesten for Platous gate 1/4 er fra 18.12.2023 Oslo & Viken Eiendomsdrift AS.

Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er BDO.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i PROTECTOR FORSIKRING med polisenummer 1494580.1.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.



Krav på forsikringsmessig dekning av skade skjer via styret og forretningsfører. Ved akutt skadebegrensning kan den enkelte andelseier tilkalle nødvendige håndverkere for å begrense skadeområdet. 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.

Styrets arbeid

- Antall styremøter: 12

Styrets arbeid i 2024/25

- Daglig drift, regninger, behandling av utleiesøknader, andre henvendelser m.m.
- Oppfølging av vaktmestertjenesten.
- Oppfølging av ulike forsikringssaker.
- Oppfølging av megler m.m. ved kjøp/salg av enheter.
- Brannvern inspeksjon i regi av Firesafe, samt bytte av utgåtte apparater.
- Gjennomført vårdugnad med containere. Maling av fasade og port gjennomført.
- Styret gjennomførte vedlikehold ved fjerning av løv fra takrenner bryggghus og fjerning av graffiti på porter og knemur.
- Jobbet aktivt med budsjett og regnskap for kontroll.
- Bytte av brannvarslingsanlegg i Platous gate 4 (største post på vedlikeholdsbudsjettet).
- Gjennomført HMS runde i alle oppganger.
- Videreført arbeidet med vedlikeholdsplan.
- Oppfølging av utleie av Platous gate 1 - "Det Grønne Hjørnet".
- Samarbeidsmøter med borettslag i naboområdet.

I perioden er det ikke utbetalt andre godtgjørelser til styrets medlemmer utover ordinært styrehonoraret som i 2024 var 40 000,- for styret samlet.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Mindre avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere drift og vedlikeholds kostnader, samt lavere tv-anlegg/bredånd.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet 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.

Disponible midler pr. 31.12.2024 var kr 1 373 936.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettetert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på årlig indeksregulerte felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Utleie "Det Grønne Hjørnet"

Det Grønne hjørnet har i 18 år vært leid ut til Kirkens Bymisjon/Safir som et samlingssted for tidligere rusavhengige. Desverre ble midler til tilbudet kuttet i 2024 og de ble nødt til å si opp sin kontrakt med oss.

Styret har jobbet aktivt med å finne nye leietakere. Det har vært dialog med blant annet Urban Jungle (utleiemegler). Obos har ingen tjenester for dette. Arbeidet fortsetter i 2025 med å finne stabile leietakere for å sikre fremtidig leieinntekt.

Manglende leieinntekter vil føre til et avvik mot budsjett for 2025.



**BORETTSLAGET PLATOUSGATE 1/4
ORG.NR. 957 619 398, KUNDENR. 5080**

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. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 187 377	1 136 628
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		336 684	200 890
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-150 124	-150 142
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		186 560	50 748
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 373 936	1 187 377

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		1 465 969	1 279 058
Kortsiktig gjeld		-92 033	-91 681
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 373 936	1 187 377





**BORETTSLAGET PLATOUSGATE 1/4
ORG.NR. 957 619 398, KUNDENR. 5080**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader IN Balkonglån		149 082	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	1 840 118	1 893 146	1 975 000	1 985 000
Andre inntekter		0	0	10 318	10 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 989 200	1 893 146	1 985 318	1 995 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 640	-5 640	-6 000	-6 000
Styrehonorar	4	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	5	-8 766	-19 375	-12 500	-20 000
Forretningsførerhonorar		-78 072	-70 776	-75 000	-79 000
Konsulenthonorar	6	-4 510	-10 857	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-145 395	-348 857	-310 000	-220 000
Forsikringer		-196 582	-181 146	-200 000	-240 000
Kommunale avgifter	8	-447 075	-380 997	-446 818	-504 000
Energi/fyring		-155 829	-155 131	-150 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-142 557	-158 389	-170 000	-150 000
Andre driftskostnader	9	-176 850	-120 255	-176 500	-183 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 401 276	-1 491 422	-1 591 818	-1 597 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN AVT:		587 924	401 724	393 500	398 000
DRIFTSRESULTAT		587 924	401 724	393 500	398 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	7 910	18 930	0	0
Finanskostnader	11	-259 150	-219 764	-250 000	-252 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-251 240	-200 834	-250 000	-252 000
ÅRSRESULTAT		336 684	200 890	143 500	146 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	200 890		
Til annen egenkapital		336 684	0		





BORETTSLAGET PLATOUSGATE 1/4 ORG.NR. 957 619 398, KUNDENR. 5080

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	6 290 683	6 290 683
Tomt		2 268 291	2 268 291
SUM ANLEGGSMIDLER		8 558 974	8 558 974
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		18 619	26 952
Forskuddsbetalte kostnader		42 346	45 747
Andre kortsiktige fordringer	13	5 500	7 042
Driftskonto OBOS-banken		1 399 504	1 199 314
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	3
SUM OMLØPSMIDLER		1 465 969	1 279 058
SUM EIENDELER		10 024 943	9 838 032
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 33 * 100		3 300	3 300
Annen egenkapital	14	3 405 628	3 068 945
SUM EGENKAPITAL		3 408 928	3 072 245
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 115 582	4 265 706
Borettsinnskudd	16	2 408 400	2 408 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 523 982	6 674 106
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		40 453	22 806
Leverandørgjeld		50 221	47 524
Påløpte renter		1 359	21 351
SUM KORTSIKTIG GJELD		92 033	91 681
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 024 943	9 838 032
Pantstillelse	17	8 991 425	8 991 425
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2025

Styret i Borettslaget Platousgate 1/4





Ida Opsahl

Anders Hoelstad

Ingrid Aass





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 ifm. balkonglånet, etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld, det vil si de seksjonene som har andel i dette lånet. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.



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

Felleskostnader	1 733 268
Leie	105 492
Eiendomsskatt	1 358
Kapitalkostnader Balkonglån (IN)	107 006
Reg. Kapitalkostnader Balkonglån (IN)	42 076
Fratrekk Kapitalkostnader	-149 082
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 840 118

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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 2023/2024, og er på kr 40 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 766.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 510
SUM KONSULENTHONORAR	-4 510

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 376
Drift/vedlikehold brannsikring	-126 773
Kostnader dugnader	-11 246
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-145 395

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-7 048
Vann- og avløpsavgift	-280 129
Feieavgift	-8 160
Renovasjonsavgift	-151 739
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-447 076



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

Container	-5 120
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-31 432
Vaktmestertjenester	-118 356
Snørydding	-1 438
Andre driftskostnader	-9 809
Andre kontorkostnader	-5 806
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 759
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-176 850

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter OBOS-Banken	6 802
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 108
SUM FINANSINTEKTER	7 910

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på Lån	146 908
Renter og gebyr på Balkong Lån	112 242
SUM FINANSKOSTNADER	-259 150

NOTE: 12**BYGNINGER**

Bygninger	6 290 683
SUM BYGNINGER	6 290 683

Gnr. 230 Bnr. 256

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

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning Balkong, IN lån	5 500
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	5 500

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	2 993 538
Egenkapital fra IN tidligere, nedbetalte andeler	482 762
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	-70 672
SUM ANNEN EGENKAPITAL	3 405 628

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av balkonglånet. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme





takt som pantelånet.



**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Svenska Handelsbanken AB

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,15 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2017

-2 526 586

Nedbetalt tidligere

91 803

Nedbetalt i år

113 284

-2 321 499

Svenska Handelsbanken AB

IN lån, Balkonger. Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,15%. Løpetiden er 30 år

Opprinnelig 2018

-2 584 525

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

270 840

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

36 840

Nedbetalt andeler tidligere, IN

482 762

Nedbetalt andeler i år, IN

0

-1 794 083

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-4 115 582**

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

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd

-2 408 400

SUM BORETTINNSKUDD**-2 408 400****NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

2 408 400

Pantelån

4 115 582

Beregnete IN forpliktelser

412 090

TOTALT**6 936 072**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger

6 290 683

Tomt

2 268 291

TOTALT**8 558 974**

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET PLATOUSGATE 1/4.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet 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.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-20 22:08:37 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HDAPM-K7ZZ8-OWZTU-XGT5I-BCE47-NPTME

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneps validator, <https://penneo.com/validator> eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

22 av 24



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 14.05.25

Selskapsnummer: 5080 Selskapsnavn: BORETTSLAGET PLATOUSGATE 1/4

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan 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: _____



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.