



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 444 655
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET OSKAR BRAATENSPLASS
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Andreas Raastad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2024

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, 04.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 598 566	1 391 464
Sum inntekter		1 598 566	1 391 464
Kostnader			
Lønnskostnad		39 935	39 935
Annen driftskostnad		860 528	889 370
Sum kostnader		900 463	929 305
Driftsresultat		698 103	462 159
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 070	16 063
Sum finansinntekter		17 070	16 063
Annen finanskostnad		478 138	277 811
Sum finanskostnader		478 138	277 811
Netto finans		-461 068	-261 748
Resultat før skattekostnad		237 035	200 412
Årsresultat		237 035	200 412
Totalresultat		237 035	200 412
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		237 035	200 412
Sum overføringer og disponeringer		237 035	200 412



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		2 772 747	2 772 747
Sum varige driftsmidler		2 772 747	2 772 747
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 772 747	2 772 747
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		7 780	16 562
Sum fordringer		7 780	16 562
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		167 560	61 417
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		167 560	61 417
Sum omløpsmidler		175 340	77 979
SUM EIENDELER		2 948 087	2 850 725

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 700	2 700
Sum innskutt egenkapital		2 700	2 700
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 396 721	7 633 757
Sum opptjent egenkapital		-7 396 721	-7 633 757
Sum egenkapital		-7 394 021	-7 631 057
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 186 684	9 371 554
Øvrig langsiktig gjeld		1 054 500	1 054 500
Sum annen langsiktig gjeld		10 241 184	10 426 054
Sum langsiktig gjeld		10 241 184	10 426 054
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		62 332	2 183
Leverandørgjeld		22 472	27 781
Annen kortsiktig gjeld		16 120	25 764
Sum kortsiktig gjeld		100 924	55 728
Sum gjeld		10 342 108	10 481 782
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 948 087	2 850 725



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371248

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 444 655
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET OSKAR BRAATENSPASS
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Andreas Raastad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2024

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, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 955 444 655
BORETTSLAGET OSKAR BRAATENSPASS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 598 566	1 391 464
Sum inntekter		1 598 566	1 391 464
Kostnader			
Lønnskostnad		39 935	39 935
Annen driftskostnad		860 528	889 370
Sum kostnader		900 463	929 305
Driftsresultat		698 103	462 159
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 070	16 063
Sum finansinntekter		17 070	16 063
Annen finanskostnad		478 138	277 811
Sum finanskostnader		478 138	277 811
Netto finans		-461 068	-261 748
Resultat før skattekostnad		237 035	200 412
Årsresultat		237 035	200 412
Totalresultat		237 035	200 412
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		237 035	200 412
Sum overføringer og disponeringer		237 035	200 412



Organisasjonsnr: 955 444 655
BORETTSLAGET OSKAR BRAATENSPASS

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		2 772 747	2 772 747
Sum varige driftsmidler		2 772 747	2 772 747
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 772 747	2 772 747
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		7 780	16 562
Sum fordringer		7 780	16 562
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		167 560	61 417
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		167 560	61 417
Sum omløpsmidler		175 340	77 979
SUM EIENDELER		2 948 087	2 850 725
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 700	2 700
Sum innskutt egenkapital		2 700	2 700
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 396 721	7 633 757



Sum opptjent egenkapital	-7 396 721	-7 633 757
Sum egenkapital	-7 394 021	-7 631 057
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	9 186 684	9 371 554
Øvrig langsiktig gjeld	1 054 500	1 054 500
Sum annen langsiktig gjeld	10 241 184	10 426 054
Sum langsiktig gjeld	10 241 184	10 426 054
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	62 332	2 183
Leverandørgjeld	22 472	27 781
Annen kortsiktig gjeld	16 120	25 764
Sum kortsiktig gjeld	100 924	55 728
Sum gjeld	10 342 108	10 481 782
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 948 087	2 850 725



Organisasjonsnr: 955 444 655
BORETTSLAGET OSKAR BRAATENSPASS

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. 5032

Br.Laget Oskar Braatens plass



Velkommen til årsmøte i Br.Laget Oskar Braatensplass

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 19. mars kl. 10:00 og lukker 22. mars kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5032>

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. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Tak til sykkelparkering bak OBP2
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Br.Laget Oskar Braatensplass



Sak 1

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 2

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.

Styrets innstilling
Dan Dokken(OBOS) foreslås som møteleder

Forslag til vedtak
Dan Dokken velges

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Som protokollvitner foreslås Martin Vie Furevik og Erlend Uleberg Osnes

Forslag til vedtak
Martin Vie Furevik og Erlend Uleberg Osnes velges.



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. 5032 - Årsrapport Innkalling.pdf

Sak 5

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 6

Tak til sykkelparkering bak OBP2

Forslag fremmet av:

Jonas Sandgren

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag

Jeg foreslår at man arbeider for å etablere et tak over sykkelparkeringen bak OBP2. Siden det er litt prematurt å vedta et tak uten å vite de økonomiske konsekvensene, er forslaget at styret gis i oppdrag å klarlegge disse og å komme tilbake til beboerne med et konkret forslag.

Jeg ønsker at årsmøtet behandler denne saken.



Bakgrunn

Sykkelparkeringen bak OBP2 er lite funksjonell vinterstid. Også ellers fører kombinasjonen av regnvær og nedfall fra trær til nedsmussing, korrosjon og slitasje på syklene som står der. Selv på sommeren er det vesentlige ulemper ved å sette syklene der, da det ofte drypper en klissete væske fra trærne. Tror dette er avføring fra bladlus.

Oppføring av et tak vill løse disse problemene. Bildet nedenfor viser et eksempel på et frittstående tak. Det beste hadde naturligvis vært en låsbar sykkelparkering, slik som naboene har, men jeg er tvil om det er plass nok til det. En vegg ville kunne komme i konflikt med adkomst og annen bruk av baksiden av huset.

Det ser ut til at Oslo kommune kan gi tilskudd til tiltaket: Sykkelparkering i borettslag og sameier (klimatilskudd.no). Har ikke sjekket det nærmere, det forekommer at utdatert informasjon ligger på nettet.

Forslag til vedtak

Styret gis i oppdrag å fremskaffe underlag om kostnader og andre konsekvenser ved å opprette en tildekket sykkelparkering. Det antas at borettslaget vil kunne stemme over en eventuell realisering på et ekstraordinært møte, slik at tiltaket kan realiseres før vinteren 24-25 dersom borettslaget stemmer for det.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positive til forslaget

Forslag til vedtak

Styret får mandat til å innhente informasjon som kan stemmes over på ett ekstraordinært årsmøte.

Vedlegg

2. Forslag til årsmøtet 2024.pdf

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kari Leer Backe-Hansen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Heather Ørbeck Eliassen

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:



- Andreas Lindborg



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Vetle Agledahl	Oskar Braatens Plass 3
Styremedlem	Andreas Lindborg	Utladalsvegen 3 A
Styremedlem	Ivana Randic	Oskar Braatens Plass 1

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon Styret

Se Br.Laget Oskar Braatensplasss hjemmeside for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Br.Laget Oskar Braatensplass

Borettslaget består av 27 andelsleiligheter.

Br.Laget Oskar Braatensplass er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955444655, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

225 247

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

Br.Laget Oskar Braatensplass 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 BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt til sammen fem styremøter, hvorav ett konstituerende møte og ett budsjettmøte.

Borettslaget har i likhet med privathusholdninger, offentlig og privat sektor opplevd en kraftig prisvekst i året som har gått. For borettslaget er det særlig økte finanskostnader, kommunale avgifter og strømpriser som gir store utslag. Disse kostnadene er dekket inn gjennom økte fellesutgifter for beboere, som balanserer ut budsjettet.

Det er ikke utført noen større prosjekter i borettslaget, da borettslagets økonomi ikke har tillatt dette. I tillegg er det ikke ønskelig å legge et større økonomisk press på beboerne. I de kommende årene bør det derfor prioriteres å skifte ut resterende gamle vinduer, utbedre kloakkavløp fra borettslaget ut til kommunalt nett, skifte ut el-sikringer i fellesområder og skifte ut branntavler i oppganger. Det bør også gjøres en vurdering av byggenes fasader, slik at en plan for vedlikehold og restaurering kan legges.

Stadig tilbakevendende problemer med det digitale låsesystemet Defigo har også opptatt en stor del av styrets tid gjennom året. Diverse deler er skiftet ut (endestykke i dør, tidsrelé i manuell bryter), og Defigo er nå raske til å rykke ut dersom vi opplever problemer. Det er allikevel viktig at beboerne behandler utstyret med varsomhet, da slike oppgraderinger og service gjennom elektriker og låsesmed er svært kostbare.

Mot slutten av året meldte sprengkulden seg, og borettslaget opplevde frost i rør. Dette resulterte i to vannlekkasjer (desember og januar), som også er kostnadsdrivende. Styret jobber ut ulike tiltak for å forhindre at dette skal skje igjen, blant annet gjennom å skifte ut panelovner, forbedre isolering og sikre at alle beboere er kjent med rutiner og systemer knyttet til bruk av vaskemaskin i fellesarealer.

Styret har også gjennomført årlig HMS-internkontroll av borettslaget og oppdatert vedlikeholdsplan i henhold til funn og krav ved blant annet kontroll av brannsystem. Utover dette har løpende vedlikehold på strøm/ elektrisk anlegg blitt prioritert. Vår- og høstdugnader er organisert og gjennomført med godt oppmøte fra beboere. Fellesarealer utendørs har gjennom dette blitt godt vedlikehold og oppgradert.

Styret valgte desember 2023 å inngå ny kontrakt med gjeldende internettleverandør, da en av styrets medlemmer hadde tilgang på en rabatt. Dette reduserer den årlige kostnaden per boenhet med om lag 1700 kroner. Bindingstiden forlenges dermed med 36 måneder.

Styret besto i starten av året av styreleder Anders Dalsaune Jansen og styremedlemmer Ivana Randić og Vette Agledahl. Da Jansen flyttet fra borettslaget i juni 2023 ble Vette Agledahl valgt som ny styreleder, og Andreas Lindborg ble valgt inn som styremedlem. Da både Ivana Randić og Vette Agledahl har vært del av styret i to perioder, gir de seg etter denne perioden. Andreas Lindborg kan velges tilbake til en ny periode ved det kommende valget. Det avtroppende styret stiller seg til disposisjon og skal sikre en god overlevering til det nye styret.



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

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte rentekostnader.

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.



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 beregnet kr 362 000 til større vedlikehold.

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 Br.Laget Oskar Braatensplass.

Lån

Br.Laget Oskar Braatensplass har lån i OBOS-banken.

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 2024.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

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 Oskar Braatens plass

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Oskar Braatens plass.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 2023, 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.

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 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. 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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ZUXXJ-EBYSZ-PUFVG-EBIWX-3OJML-ESEWE



BORETTSLAGET OSKAR BRAATENSPLASS
ORG.NR. 955 444 655, KUNDENR. 5032

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.		22 250	72 182	22 250	74 416
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		237 035	200 412	308 500	177 960
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-184 870	-250 343	-214 000	-170 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		52 165	-49 931	94 500	7 960
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		74 416	22 251	116 750	82 376

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		175 340	77 979
Kortsiktig gjeld		-100 924	-55 728
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		74 416	22 251

BORETTSLAGET OSKAR BRAATENSPLASS
ORG.NR. 955 444 655, KUNDENR. 5032



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 598 566	1 390 464	1 595 000	1 834 000
Andre inntekter		0	1 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 598 566	1 391 464	1 595 000	1 834 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 935	-4 935	-5 000	-5 640
Styrehonorar	4	-35 000	-35 000	-35 000	-40 000
Revisjonshonorar	5	-6 944	-6 614	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-84 235	-80 985	-85 000	-89 900
Konsulenthonorar	6	-13 413	-660	-5 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-158 953	-222 561	-139 000	-362 000
Forsikringer		-159 093	-141 458	-155 000	-176 000
Kommunale avgifter	8	-195 610	-165 397	-189 000	-231 500
Energi/fyring		-75 382	-100 617	-117 000	-71 000
TV-anlegg/bredbånd		-111 414	-110 820	-113 000	-70 000
Andre driftskostnader	9	-55 484	-60 258	-61 500	-57 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-900 463	-929 305	-914 500	-1 123 040
DRIFTSRESULTAT		698 103	462 159	680 500	710 960
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	17 070	16 063	0	10 000
Finanskostnader	11	-478 138	-277 811	-372 000	-543 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-461 068	-261 748	-372 000	-533 000
ÅRSRESULTAT		237 035	200 412	308 500	177 960
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		237 035	200 412		



BORETTSLAGET OSKAR BRAATENSPLASS
ORG.NR. 955 444 655, KUNDENR. 5032

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	2 366 325	2 366 325
Tomt		406 422	406 422
SUM ANLEGGSMIDLER		2 772 747	2 772 747
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 542	3 401
Forskuddsbetalte kostnader		4 238	13 161
Driftskonto OBOS-banken		166 524	60 408
Sparekonto OBOS-banken		1 036	1 009
SUM OMLØPSMIDLER		175 340	77 979
SUM EIENDELER		2 948 087	2 850 725
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 27 * 100		2 700	2 700
Udekket tap	13	-7 396 721	-7 633 757
SUM EGENKAPITAL		-7 394 021	-7 631 057
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	9 186 684	9 371 554
Borettsinnskudd	15	1 054 500	1 054 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 241 184	10 426 054
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 120	25 764
Leverandørgjeld		22 472	27 781
Påløpte renter		47 991	2 183
Påløpte avdrag		14 341	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		100 924	55 728
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 948 087	2 850 725
Pantstillelse	16	11 354 500	11 354 500



10

Br.Laget Oskar Braatens plass

Garantiansvar

0 0

Oslo, 08.02.2024

Styret i Borettslaget Oskar Braatens plass

Vetle Agledahl/s/

Andreas Lindborg/s/

Ivana Randic/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.

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.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 566 708
Lån balkong	28 602
Varmtvann	2 880
Eiendomsskatt	376
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 598 566

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 935
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 935

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 35 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 694, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 944.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 413
SUM KONSULENTHONORAR	-13 413

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-90 701
Drift/vedlikehold VVS	-15 276
Drift/vedlikehold elektro	-16 808
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 582
Drift/vedlikehold brannsikring	-24 940
Kostnader dugnader	-1 646
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-158 953

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-378
Vann- og avløpsavgift	-124 860
Feieavgift	-2 295
Renovasjonsavgift	-68 077
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-195 610

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

Lyspærer og sikringer	-502
Renhold ved firmaer	-50 780
Andre fremmede tjenester	-532
Andre kostnader tillitsvalgte	-694
Andre kontorkostnader	-202
Bank- og kortgebyr	-2 774
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-55 484

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	822
Renter av sparekonto i OBOS-banken	27
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	555
Kundeutbytte fra Gjensidige	15 666
SUM FINANSINNTEKTER	17 070

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt, lån 1	-465 499
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt, lån 2	-12 639
SUM FINANSKOSTNADER	-478 138

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1978	1 570 748
Tilgang 1985	457 643
Tilgang/kostpris nye balkonger i 2013	337 935
SUM BYGNINGER	2 366 325

Tomten ble kjøpt i 1978.

Gnr.225/bnr.247

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

NOTE: 13**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: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS, lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2020	-9 766 162
Nedbetalt tidligere	638 306
Nedbetalt i år	167 707
	-8 960 149

OBOS Boligkreditt AS, lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2018	-328 767
Nedbetalt tidligere	85 069
Nedbetalt i år	17 163
	-226 535

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-9 186 684**

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig -1 054 500

SUM BORETTSINNSKUDD **-1 054 500**

NOTE: 16**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 054 500
Pantelån	9 186 684
Påløpte avdrag	14 341
TOTALT	10 255 525

Bygninger	2 366 325
Tomt	406 422
TOTALT	2 772 747



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81334914. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2005	Oppussing av oppganger	
2005	Ny ekstra varmtvannsbereder	
2004	Utskifting av soilrør	
2001	Ny port og porttelefoner	
2001	Oppussing av oppgang A	
2001	Utskifting av varmtvannsberedere oppg C	
2000	Fasaderehabilitering	Reparasjon av fasade og oppussing av fasadeflate Maling av fasade, front Maling av samtlige vinduer
2000	Tak	Nye nedløp/takrenner Legging av takstein Oppmuring av nye røykpiper, samt nytt pipetoppbeslag Utskifting av bordtak Nye soilhatter Nye ventilhatter

Forslag til årsmøtet 2024

Forslag

Jeg foreslår at man arbeider for å etablere et tak over sykkelparkeringen bak OBP2. Siden det er litt prematurt å vedta et tak uten å vite de økonomiske konsekvensene, er forslaget at styret gis i oppdrag å klarlegge disse og å komme tilbake til beboerne med et konkret forslag.

Jeg ønsker at årsmøtet behandler denne saken.

Bakgrunn

Sykkelparkeringen bak OBP2 er lite funksjonell vinterstid. Også ellers fører kombinasjonen av regnvær og nedfall fra trær til nedsmussing, korrosjon og slitasje på syklene som står der. Selv på sommeren er det vesentlige ulemper ved å sette syklene der, da det ofte drypper en klissete væske fra trærne. Tror dette er avføring fra bladlus.

Oppføring av et tak vill løse disse problemene. Bildet nedenfor viser et eksempel på et frittstående tak. Det beste hadde naturligvis vært en låsbar sykkelparkering, slik som naboene har, men jeg er tvil om det er plass nok til det. En vegg ville kunne komme i konflikt med adkomst og annen bruk av baksiden av huset.



Det ser ut til at Oslo kommune kan gi tilskudd til tiltaket: [Sykkelparkering i borettslag og sameier \(klimatilskudd.no\)](#). Har ikke sjekket det nærmere, det forekommer at utdatert informasjon ligger på nettet.



Forslag til vedtak

Styret gis i oppdrag å fremskaffe underlag om kostnader og andre konsekvenser ved å opprette en tildekket sykkelparkering. Det antas at borettslaget vil kunne stemme over en eventuell realisering på et ekstraordinært møte, slik at tiltaket kan realiseres før vinteren 24-25 dersom borettslaget stemmer for det.

Forslagsstiller: Jonas Sandgren, 951 57 313, jonas@sandgren.priv.no



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 19.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 22.03.24

Selskapsnummer: 5032 Selskapsnavn: Br.Laget Oskar Braatensplass

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 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av møteleder</p> <p>Dan Dokken velges</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Martin Vie Furevik og Erlend Uleberg Osnes velges.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

23 av 25

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ *Fortsetter på neste side*



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 40.000,-

For

Mot

Sak 6 Tak til sykkelparkering bak OBP2

Styret får mandat til å innhente informasjon som kan stemmes over på ett ekstraordinært årsmøte.

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Kari Leer Backe-Hansen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Heather Ørbeck Eliassen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Andreas Lindborg



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.