



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 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: Andreas Raastad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2023

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, 23.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 391 464	1 192 548
Sum inntekter		1 391 464	1 192 548
Kostnader			
Lønnskostnad		39 935	34 230
Annen driftskostnad		889 370	1 182 350
Sum kostnader		929 305	1 216 580
Driftsresultat		462 159	-24 032
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 063	15 672
Sum finansinntekter		16 063	15 672
Annen finanskostnad		277 811	178 308
Sum finanskostnader		277 811	178 308
Netto finans		-261 748	-162 636
Ordinært resultat før skattekostnad		200 412	-186 668
Ordinært resultat etter skattekostnad		200 412	-186 668
Årsresultat		200 412	-186 668
Totalresultat		200 412	-186 668
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		200 412	-186 668
Sum overføringer og disponeringer		200 412	-186 668



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		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		16 562	11 039
Sum fordringer		16 562	11 039
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		61 417	109 672
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		61 417	109 672
Sum omløpsmidler		77 979	120 711
SUM EIENDELER		2 850 725	2 893 458

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 700	2 700
Sum innskutt egenkapital		2 700	2 700
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 633 757	7 834 168
Sum opptjent egenkapital		-7 633 757	-7 834 168
Sum egenkapital		-7 631 057	-7 831 468
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 371 554	9 621 897
Øvrig langsiktig gjeld		1 054 500	1 054 500
Sum annen langsiktig gjeld		10 426 054	10 676 397
Sum langsiktig gjeld		10 426 054	10 676 397
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 183	1 054
Leverandørgjeld		27 781	30 765
Annen kortsiktig gjeld		25 764	16 710
Sum kortsiktig gjeld		55 728	48 529
Sum gjeld		10 481 782	10 724 926
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 850 725	2 893 458



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 499212

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 444 655
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET OSKAR BRAATENSPASS
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Andreas Raastad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2023

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, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 955 444 655
BORETTSLAGET OSKAR BRAATENSPLASS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 391 464	1 192 548
Sum inntekter		1 391 464	1 192 548
Kostnader			
Lønnskostnad		39 935	34 230
Annen driftskostnad		889 370	1 182 350
Sum kostnader		929 305	1 216 580
Driftsresultat		462 159	-24 032
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 063	15 672
Sum finansinntekter		16 063	15 672
Annen finanskostnad		277 811	178 308
Sum finanskostnader		277 811	178 308
Netto finans		-261 748	-162 636
Ordinært resultat før skattekostnad		200 412	-186 668
Ordinært resultat etter skattekostnad		200 412	-186 668
Årsresultat		200 412	-186 668
Totalresultat		200 412	-186 668
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		200 412	-186 668
Sum overføringer og disponeringer		200 412	-186 668



Organisasjonsnr: 955 444 655
BORETTSLAGET OSKAR BRAATENSPASS

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		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		16 562	11 039
Sum fordringer		16 562	11 039

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		61 417	109 672
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		61 417	109 672

Sum omløpsmidler		77 979	120 711
------------------	--	--------	---------

SUM EIENDELER		2 850 725	2 893 458
----------------------	--	------------------	------------------

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		7 633 757	7 834 168



Sum opptjent egenkapital	-7 633 757	-7 834 168
Sum egenkapital	-7 631 057	-7 831 468
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	9 371 554	9 621 897
Øvrig langsiktig gjeld	1 054 500	1 054 500
Sum annen langsiktig gjeld	10 426 054	10 676 397
Sum langsiktig gjeld	10 426 054	10 676 397
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 183	1 054
Leverandørgjeld	27 781	30 765
Annen kortsiktig gjeld	25 764	16 710
Sum kortsiktig gjeld	55 728	48 529
Sum gjeld	10 481 782	10 724 926
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 850 725	2 893 458



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 2023

Br.Laget Oskar Braatens plass

Digitalt årsmøte avholdes 2. juni - 6. juni 2023

Selskapsnummer: 5032





Velkommen til årsmøte i Br.Laget Oskar Braatens plass

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 2. juni kl. 10:00 og lukker 6. juni 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 avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Sak - Oppsigelse av avtale med vaskefirma
7. Valg av styremedlem

Med vennlig hilsen,

Styret i Br.Laget Oskar Braatens plass



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.

Styrets innstilling

Dan Dokken (OBOS) foreslås

Forslag til vedtak

Dan Dokken er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Hilde Nordlund og Kari Leer Backe foreslås

Forslag til vedtak

Hilde Nordlund og Kari Leer Backe velges.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5032 - Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 35.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 35.000,-

Sak 6

Sak - Oppsigelse av avtale med vaskefirma

Forslag fremmet av:

Eskil Korneliussen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget sier opp avtale med vaskefirma om trappevask. Dette innebærer at beboere selv må vaske trappene/ fellesarealet.

Begrunnelse:



Jeg har tenkt litt på muligheter for å få ned fellesutgiftene.
Hvor mye koster trappevask oss i året? Det er vel noe vi klarer selv?
9 enheter per oppgang så blir det bare ca. 3 vasker per enhet i året hvis det vaskes annenhver uke?

Styrets innstilling

Opplysninger fra styret:

Trappevasken koster årlig ca kr. 57.000. Dette utgjør i felleskostnader om lag 2100 kroner per enhet i året og 175 kr per enhet per måned.

Forslag til vedtak

Borettslaget sier opp avtale med vaskefirma om trappevask og vasker trapper/fellesareal selv

Sak 7

Valg av styremedlem

Grunnet flytting, er styret nødt til å hente inn ett nytt styremedlem ved årets årsmøte for å være vedtaksdyktige.

I den forbindelse har Andreas Lindborg meldt sin interesse og innstilles til valg.

Roller og kandidater

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

- Andreas Lindborg



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anders Dalsaune Jansen	Oskar Braatens Plass 3
Styremedlem	Vetle Agledahl	Oskar Braatens Plass 3
Styremedlem	Ivana Randic	Oskar Braatens Plass 1

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 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 Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt til sammen seks styremøter hvorav to møter med forretningsfører i forbindelse med budsjettplanlegging og investeringsbehov.

Borettslaget har i likhet med privathusholdninger, offentlig- og privat sektor opplevd en kraftig prisvekst i året som har gått. For borettslagets del er det særlig økte finanskostnader, kommunale avgifter og strømpriser som gir store utslag. Høyere kostnader har blitt dekt inn gjennom økte fellesutgifter for beboere for å balansere ut budsjett og sikre borettslaget noe økning i egenkapital til fremtidige vedlikeholdsbehov.

Mye av styrets arbeid har i perioden omhandlet budsjettarbeid, økonomiske prioriteringer og borettslaget handlingsrom. Dette innebærer blant annet muligheten for refinansiering av felleislån og ytterligere låneopptak å kunne imøtekomme større vedlikeholdsbehov og investeringer. Borettslaget har mulighet til å øke felleislån, noe som igjen vil bety økte fellesutgifter for beboere. Dersom dette skal være aktuelt må et nytt låneopptak behandles på årsmøte eller på ekstraordinært årsmøte. Styret har foreløpig valgt å ikke gå videre med disse planene gitt den økonomiske situasjonen.

I forrige årsmøteperiode ble det besluttet å anskaffe et nytt system for åpning av port og oppganger – Defigo. Installasjon av systemet ble igangsatt våren 2022 og kostanden betalt samme tidsperiode. Med bakgrunn av økonomisk stilling og betaling for Defigo anbefalte forretningsfører styret å ikke igangsette nye vedlikehold- eller investeringsprosjekter i 2023. Styret har valgt å følge denne anbefalingen.

Styret har 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 vedlikeholdt og oppgradert.

Styret valgte våren 2023 å inngå ny kontrakt med gjeldende internettleverandør. Den årlige kostanden per boenhet er tilsvarende dagens pris og bindingstiden er på 36 måneder. Ved igangsettelse av ny avtale vil alle leiligheter få tilbud om å bytte ut/ oppgradere gjeldende utstyr. Dette er kostnadsfritt.

Fremtidige vedlikeholdsplaner:

Styret og borettslaget må innen få år skifte ut branntavler i alle oppganger, samt oppgradere en del av varslere i leiligheter der det trengs. Infrastruktur for dette er på plass med gjeldende system. Dette arbeidet bør prioriteres.

Utskifting av resterende gamle vinduer er også planført. Denne oppgraderingen vil kreve ytterligere låneopptak for borettslaget. Styret har derfor valgt å ikke gå videre med dette i inneværende periode.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

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

Vesentlig avvik

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

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.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 139.000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret 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.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % 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 2023.

Budsjettet er basert på 15 % øjning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

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 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 rettvise 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.

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 rettvise 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. 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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemseo Dokumentnøkkel: SCXK3-GX0ZX-8UKX8-D5AB5-MKG3L-51EPA



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

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.	72 182	536 732	72 182	22 250
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	200 412	-186 668	275 000	308 500
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-250 343	-277 882	-276 000	-214 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-49 931	-464 550	-1 000	94 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	22 251	72 182	71 182	116 750
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	77 979	120 711		
Kortsiktig gjeld	-55 728	-48 529		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	22 251	72 182		

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



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 390 464	1 192 548	1 391 000	1 595 000
Andre inntekter	3	1 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 391 464	1 192 548	1 391 000	1 595 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 935	-4 230	-4 500	-5 000
Styrehonorar	5	-35 000	-30 000	-35 000	-35 000
Revisjonshonorar	6	-6 614	-9 779	-8 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-80 985	-78 703	-80 000	-85 000
Konsulenthonorar	7	-660	-5 158	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-222 561	-502 378	-241 000	-139 000
Forsikringer		-141 458	-134 219	-140 000	-155 000
Kommunale avgifter	9	-165 397	-158 638	-162 000	-189 000
Energi/fyring		-100 617	-107 898	-80 000	-117 000
TV-anlegg/bredbånd		-110 820	-106 860	-110 000	-113 000
Andre driftskostnader	10	-60 258	-78 718	-59 500	-61 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-929 305	-1 216 580	-925 000	-914 500
DRIFTSRESULTAT		462 159	-24 032	466 000	680 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	16 063	15 672	0	0
Finanskostnader	12	-277 811	-178 308	-191 000	-372 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-261 748	-162 636	-191 000	-372 000
ÅRSRESULTAT		200 412	-186 668	275 000	308 500
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		200 412	0		

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



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 366 325	2 366 325
Tomt		406 422	406 422
SUM ANLEGGSMIDLER		2 772 747	2 772 747
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 401	0
Forskuddsbetalte kostnader		13 161	11 039
Driftskonto OBOS-banken		60 408	108 671
Sparekonto OBOS-banken		1 009	1 001
SUM OMLØPSMIDLER		77 979	120 711
SUM EIENDELER		2 850 725	2 893 458
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 27 * 100		2 700	2 700
Udekket tap	14	-7 633 757	-7 834 168
SUM EGENKAPITAL		-7 631 057	-7 831 468
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	9 371 554	9 621 897
Borettsinnskudd	16	1 054 500	1 054 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 426 054	10 676 397
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 764	16 710
Leverandørgjeld		27 781	30 765
Påløpte renter		2 183	1 054
SUM KORTSIKTIG GJELD		55 728	48 529
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 850 725	2 893 458
Pantstillelse	17	11 354 500	11 354 500
Garantiansvar		0	0



Oslo, 05.05.2023

Styret i Borettslaget Oskar Braatensplass

Anders Dalsaune Jansen/s/

Vetle Agledahl/s/

Ivana Randic/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 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 362 348
Lån balkong	25 236
Varmtvann	2 880
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 390 464

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	1 000
SUM ANDRE INNETEKTER	1 000

**NOTE: 4****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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 35 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 614.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-660
SUM KONSULENTHONORAR	-660

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-79 386
Drift/vedlikehold VVS	-14 705
Drift/vedlikehold elektro	-85 398
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 509
Drift/vedlikehold heisanlegg	-11 376
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 926
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-9 261
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-222 561

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-101 304
Feieavgift	-3 848
Renovasjonsavgift	-60 245
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-165 397

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-56 550
Andre fremmede tjenester	-442
Andre kontorkostnader	-493
Bank- og kortgebyr	-2 773
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-60 258

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	160
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	394
Kundeutbytte fra Gjensidige	15 501
SUM FINANSINNTEKTER	16 063

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-269 776
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-7 959
Renter på leverandørgjeld	-76
SUM FINANSKOSTNADER	-277 811

NOTE: 13**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: 14**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

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

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,25 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2020	-9 766 162
Nedbetalt tidligere	406 852
Nedbetalt i år	231 454
	-9 127 856

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,25 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2018	-328 767
Nedbetalt tidligere	66 180
Nedbetalt i år	18 889
	-243 698

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-9 371 554**

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig -1 054 500

SUM BORETTSINNSKUDD **-1 054 500**

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 054 500
Pantelån	9 371 554
TOTALT	10 426 054

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

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



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 2.06.23 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 6.06.23

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 Valg av møteleder</p> <p>Dan Dokken er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Hilde Nordlund og Kari Leer Backe velges.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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 35.000,-

For

Mot

Sak 6 Sak - Oppsigelse av avtale med vaskefirma

Borettslaget sier opp avtale med vaskefirma om trappevask og vasker trapper/fellesareal selv

For

Mot

Sak 7 Valg av styremedlem

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Andreas Lindborg

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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