



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 876 067
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ORKNØYGATA 4
Forretningsadresse: c/o 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: Vidar Turi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2024

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, 05.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		609 664	581 244
Sum inntekter		609 664	581 244
Kostnader			
Annen driftskostnad		459 490	418 332
Sum kostnader		459 490	418 332
Driftsresultat		150 174	162 912
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 922	1 159
Sum finansinntekter		1 922	1 159
Annen finanskostnad		71 482	45 573
Sum finanskostnader		71 482	45 573
Netto finans		-69 560	-44 413
Resultat før skattekostnad		80 614	118 498
Årsresultat		80 614	118 498
Totalresultat		80 614	118 498
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		80 614	118 498
Sum overføringer og disponeringer		80 614	118 498



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		3 376 376	3 376 376
Sum varige driftsmidler		3 376 376	3 376 376
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 376 376	3 376 376
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 684	
Andre fordringer		5 700	31 554
Sum fordringer		11 384	31 554
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		232 117	258 093
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		232 117	258 093
Sum omløpsmidler		243 501	289 647
SUM EIENDELER		3 619 877	3 666 023

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		900	900
Sum innskutt egenkapital		900	900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 163 009	1 082 395
Sum opptjent egenkapital		1 163 009	1 082 395
Sum egenkapital		1 163 909	1 083 295
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 290 585	1 376 004
Øvrig langsiktig gjeld		1 148 000	1 148 000
Sum annen langsiktig gjeld		2 438 585	2 524 004
Sum langsiktig gjeld		2 438 585	2 524 004
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 913	339
Leverandørgjeld		2 540	58 386
Annen kortsiktig gjeld		930	
Sum kortsiktig gjeld		17 383	58 725
Sum gjeld		2 455 968	2 582 729
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 619 877	3 666 023



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 532906

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 876 067
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ORKNØYGATA 4
Forretningsadresse: c/o 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: Vidar Turi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2024

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, 27.06.2024



Organisasjonsnr: 955 876 067
BORETTSLAGET ORKNØYGATA 4

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		609 664	581 244
Sum inntekter		609 664	581 244
Kostnader			
Annen driftskostnad		459 490	418 332
Sum kostnader		459 490	418 332
Driftsresultat		150 174	162 912
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 922	1 159
Sum finansinntekter		1 922	1 159
Annen finanskostnad		71 482	45 573
Sum finanskostnader		71 482	45 573
Netto finans		-69 560	-44 413
Resultat før skattekostnad		80 614	118 498
Årsresultat		80 614	118 498
Totalresultat		80 614	118 498
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		80 614	118 498
Sum overføringer og disponeringer		80 614	118 498



Organisasjonsnr: 955 876 067
BORETTSLAGET ORKNØYGATA 4

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 3 376 376 3 376 376
Sum varige driftsmidler 3 376 376 3 376 376

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 3 376 376 3 376 376

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Kundefordringer 5 684
Andre fordringer 5 700 31 554
Sum fordringer 11 384 31 554

Investeringer
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter
og lignende**
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 232 117 258 093
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 232 117 258 093

Sum omløpsmidler 243 501 289 647

SUM EIENDELER 3 619 877 3 666 023

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 900 900
Sum innskutt egenkapital 900 900

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	1 163 009	1 082 395
Sum opptjent egenkapital	1 163 009	1 082 395
Sum egenkapital	1 163 909	1 083 295
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 290 585	1 376 004
Øvrig langsiktig gjeld	1 148 000	1 148 000
Sum annen langsiktig gjeld	2 438 585	2 524 004
Sum langsiktig gjeld	2 438 585	2 524 004
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 913	339
Leverandørgjeld	2 540	58 386
Annen kortsiktig gjeld	930	
Sum kortsiktig gjeld	17 383	58 725
Sum gjeld	2 455 968	2 582 729
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 619 877	3 666 023



Organisasjonsnr: 955 876 067
BORETTSLAGET ORKNØYGATA 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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Ordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 7795
Borettslaget Orknøygata 4



Velkommen til årsmøte i Borettslaget Orknøygata 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 11. juni kl. 09:00 og lukker 14. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7795>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Tilstandsrapport og tilbud på utbedring kjeller
6. Vedlikeholdsplan
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Borettslaget Orknøygata 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

Trine Normann er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Nikolai Hængsle er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

3 av 20



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7795 Årsrapport 1.pdf

Sak 5

Tilstandsrapport og tilbud på utbedring kjeller

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Utvendig fasade 1 etasje har sprekker og sår i murpuss. Biter av murpuss har falt ned. Må utbedres for å hindre at skadeomfanget øker. Nor -entreprenør var i 2022 på befaring og viser til at dette trolig skyldes avvik i kjeller

.

Vi trenger å innhente tilstandsrapport som må finansieres av løpende drift (evt innhente kapitalinnkalling for dette), og plan for nødvendige utbedringer.

Vi vil komme tilbake til kostnader for nødvendig utbedring, på et ekstraordinær generalforsamling.

Forslag til vedtak

Styret får tillatelse å innhente tilstandsrapport og tilbud for utbedring av fasade som beskrevet.

Sak 6

Vedlikeholdsplan

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Mangelfullt vedlikehold kan resultere i store kostnader , for å ivareta bygningsmassens verdi bør vi ha en vedlikeholdsplan. Noe kan vi gjøre selv, mens andre ting må utføres av profesjonelle. Sak fremmes at vi innhenter anbud fra firma som Obos prosjekt for å få en fullstendig oversikt over tilstanden på bygningsmassen til borettslaget med oversikt over vedlikeholdsoppgaver, økonomisk oversikt og budsjetering over vedlikeholdskostnadene. Finansiering av vedlikeholdsplanen øpende drift og eller innhente kapitalinnkalling for dette.



Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir fullmakt til styret for å innhente tilbud fra firma som Obos prosjekt for å få en fullstendig oversikt over tilstanden på bygningsmassen til borettslaget med oversikt over vedlikeholdsoppgaver, økonomisk oversikt og budsjettering over vedlikeholdskostnadene. Kostnaden belastes andeleiere enten ved løpende drift eller kapitalinnkalling.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Line Bråthen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Nikolai Hængsle



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Monica Slettvåg Nordmo	Orknøygata 4
Styremedlem	Line Bråthen	Orknøygata 4
Styremedlem	Tatjana Pereira Devold	Orknøygata 4
Varamedlem	Nikolai Hængsle	Orknøygata 4

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan 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 Borettslaget Orknøygata 4

Borettslaget består av 9 andelsleiligheter.

Borettslaget Orknøygata 4 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955876067, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

2 243

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.

Borettslaget Orknøygata 4 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.



Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 729582. 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.

Styrets arbeid

Det har i perioden vært avholdt tre styremøter

Tilstede Nikolai, Carmen, Line og Monica

Saker har vært:

- Vedlikeholdsetterslep
- Utbedring av kjeller og fasade 1 etg.
- Brannsikkerhet

Det er drøftet hvor vidt vi skal kontakte Obos prosjekt for å utarbeide en vedlikeholdsplan for å få fremdrift i nødvendig vedlikehold slik at gården ikke forringes.

Endring i avtaler: tv/bredbånd fra Get til Homenet

Spesielle uforutsette hendelser gjennom året. Lekkasje i loftsvindu. Utført reparasjon i takhatt etter lekkasje loft.

Større vannlekkasjen fra leilighet i 1 etg, Og ned i kjeller. Sak meldt til IF skadeforsikring

Vannlekkasje fra leilighet i 3 etg, forårsaket skade på takplater leilighet 2 etg, If skadeforsikring er orientert og skadefirma utbedrer skaden.

· Dee er avholdt to dugnader for istandgjøring og vedlikehold bakgård og fellesarealer. Det er planlagt ny dugnad 6 mai for å tømme fellesarealer for uønskede gjenstander i fellesarealer.

Fremtidige planer:

Forestående vedlikehold for kommende (1-3-5 år)

Det er et betydelig vedlikeholdsetterslep i gården. Forventede utgifter nærmeste 5 år er utbedring av kjeller og fasade 1 etg. Bytte av varmtvannsbereder og utbedring av tak.



Utbedring av kjeller og fasade 1 etg. er førsteprioritet .Innhenting av kapital for å gjennomføre reparasjon fasade og utbedre kjeller kommer som et eget tema på årsmøtet

Driftsinntektene er høyere lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det ikke er iverksatt større vedlikehold

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.

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 2024”.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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 Borettslaget Orknøygata 4.

Lån

Borettslaget Orknøygata 4 har lån i OBOS. 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 uendrede felleskostnader for året 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 ORKNØYGATA 4

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET ORKNØYGATA 4.

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 avvirket.



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 8K4EY-06TDZ-3TPNQ-VY28J-71GJ7-EBI3J



BORETTSLAGET ORKNØYGATA 4 ORG.NR. 955 876 067, KUNDENR. 7795

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.		230 923	207 136	230 923	226 118
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		80 614	118 498	83 800	29 700
Fradrag for avdrag på langs. lån	12	-85 419	-94 711	-91 000	-86 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-4 805	23 787	-7 200	-56 300
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		226 118	230 922	223 723	169 818
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		243 501	289 647		
Kortsiktig gjeld		-17 383	-58 725		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		226 118	230 922		



BORETTSLAGET ORKNØYGATA 4 ORG.NR. 955 876 067, KUNDENR. 7795

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	581 244	581 244	581 000	581 000
Andre inntekter	3	28 420	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		609 664	581 244	581 000	581 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	4	-5 708	-13 591	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-78 038	-75 025	-79 000	-83 000
Konsulenthonorar	5	-8 338	-36 780	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	6	-64 000	-18 086	-35 000	-35 000
Forsikringer		-97 081	-90 820	-90 000	-99 000
Kommunale avgifter	7	-91 385	-78 077	-92 200	-107 300
Energi/fyring		-40 072	-43 793	-40 000	-45 000
TV-anlegg/bredbånd		-43 965	-35 923	-40 000	-40 000
Andre driftskostnader	8	-30 904	-26 237	-38 000	-40 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-459 490	-418 332	-440 200	-475 300
DRIFTSRESULTAT		150 174	162 912	140 800	105 700
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	1 922	1 159	0	0
Finanskostnader	10	-71 482	-45 573	-57 000	-76 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-69 560	-44 413	-57 000	-76 000
ÅRSRESULTAT		80 614	118 498	83 800	29 700
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		80 614	118 498		



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	3 376 376	3 376 376
SUM ANLEGGSMIDLER		3 376 376	3 376 376
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 700	11 212
Kundefordringer		5 684	0
Forskuddsbetalte kostnader		0	20 342
Driftskonto OBOS-banken		232 117	258 093
SUM OMLØPSMIDLER		243 501	289 647
SUM EIENDELER		3 619 877	3 666 023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 9 * 100		900	900
Opptjent egenkapital		1 163 009	1 082 395
SUM EGENKAPITAL		1 163 909	1 083 295
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	1 290 585	1 376 004
Borettsinnskudd	13	1 148 000	1 148 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 438 585	2 524 004
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		930	0
Leverandørgjeld		2 540	58 386
Påløpte renter		6 880	339
Påløpte avdrag		7 033	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		17 383	58 725
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 619 877	3 666 023
Pantstillelse	14	2 818 000	2 818 000
Garantiansvar		0	0



Oslo, 04.03..2024
Styret i Borettslaget Orknøygata 4

Monica Slettvåg Nordmo/s/ Line Bråthen/s/ Tatjana Pereira Devold/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	581 244
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	581 244

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Viderefakturerte kostnader fra Plan- og bygningsetaten	28 420
SUM ANDRE INNETEKTER	28 420

**NOTE: 4****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 708.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 138
Andre konsulentonorarer	-1 200
SUM KONSULENTHONORAR	-8 338

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-64 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-64 000

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

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-51 095
Feieavgift	-1 148
Renovasjonsavgift	-39 142
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-91 385

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 082
Renhold ved firmaer	-24 420
Andre fremmede tjenester	-148
Andre kontorkostnader	-53
Bank- og kortgebyr	-2 202
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-30 904

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 161
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	761
SUM FINANSINNTEKTER	1 922

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-71 482
SUM FINANSKOSTNADER	-71 482

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

Kostpris/Bokf.verdi	3 376 376
SUM BYGNINGER	3 376 376

Tomten er kjøpt.

Gnr.232/bnr.243

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

NOTE: 12**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2019	-1 670 000
Nedbetalt tidligere	293 996
Nedbetalt i år	85 419
	-1 290 585

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 290 585
------------------------------------	-------------------

NOTE: 13**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-1 148 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 148 000

NOTE: 14**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 148 000
Pantelån	1 290 585
Påløpte avdrag	7 033
TOTALT	2 445 618

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

Bygninger	3 376 376
TOTALT	3 376 376



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 11.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 14.06.24

Selskapsnummer: 7795 Selskapsnavn: Borettslaget Orknøygata 4

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>Trine Normann er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Nikolai Hængsle er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Tilstandsrapport og tilbud på utbedring kjeller

Styret får tillatelse å innhente tilstandsrapport og tilbud for utbedring av fasade som beskrevet.

- For
 Mot

Sak 6 Vedlikeholdsplan

Generalforsamlingen gir fullmakt til styret for å innhenter anbud fra firma som Obos prosjekt for å få en fullstendig oversikt over tilstanden på bygningsmassen til borettslaget med oversikt over vedlikeholdsoppgaver, økonomisk oversikt og budsjetering over vedlikeholdskostnadene. Kostnaden belastes andeleiere enten ved løpende drift eller kapitalinnkalling.

- For
 Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Line Bråthen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Nikolai Hængsle



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.