



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 472 090
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: DRØBAKGATA BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
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: Hani Al Saigy
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 03.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 034 336	1 026 432
Sum inntekter		1 034 336	1 026 432
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	65 995
Annen driftskostnad		921 826	847 716
Sum kostnader		978 875	913 711
Driftsresultat		55 461	112 721
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		272	3
Sum finansinntekter		272	3
Annen finanskostnad		52 710	36 337
Sum finanskostnader		52 710	36 337
Netto finans		-52 438	-36 334
Ordinært resultat før skattekostnad		3 023	76 387
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 023	76 387
Årsresultat		3 023	76 387
Totalresultat		3 023	76 387
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 023	76 387
Sum overføringer og disponeringer		3 023	76 387



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		4 281 561	4 281 561
Sum varige driftsmidler		4 281 561	4 281 561
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		17 238	
Sum finansielle anleggsmidler		17 238	0
Sum anleggsmidler		4 298 799	4 281 561
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		29 940	31 270
Sum fordringer		29 940	31 270
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		95 280	195 964
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		95 280	195 964
Sum omløpsmidler		125 219	227 234
SUM EIENDELER		4 424 019	4 508 795

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 453 451	1 450 429
Sum opptjent egenkapital		1 453 451	1 450 429
Sum egenkapital		1 455 051	1 452 029
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 653 839	1 753 357
Øvrig langsiktig gjeld		1 279 553	1 262 400
Sum annen langsiktig gjeld		2 933 392	3 015 757
Sum langsiktig gjeld		2 933 392	3 015 757
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		399	207
Leverandørgjeld		35 176	17 421
Skyldige offentlige avgifter			3 695
Annen kortsiktig gjeld			19 686
Sum kortsiktig gjeld		35 575	41 010
Sum gjeld		2 968 968	3 056 767
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 424 019	4 508 795



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 545559

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 472 090
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: DRØBAKGATA BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
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: Hani Al Saidy
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 05.07.2023



Organisasjonsnr: 948 472 090
DRØBAKGATA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 034 336	1 026 432
Sum inntekter		1 034 336	1 026 432
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	65 995
Annen driftskostnad		921 826	847 716
Sum kostnader		978 875	913 711
Driftsresultat		55 461	112 721
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		272	3
Sum finansinntekter		272	3
Annen finanskostnad		52 710	36 337
Sum finanskostnader		52 710	36 337
Netto finans		-52 438	-36 334
Ordinært resultat før skattekostnad		3 023	76 387
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 023	76 387
Årsresultat		3 023	76 387
Totalresultat		3 023	76 387
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 023	76 387
Sum overføringer og disponeringer		3 023	76 387



Organisasjonsnr: 948 472 090
DRØBAKGATA BORETTSLAG

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 4 281 561 4 281 561
Sum varige driftsmidler 4 281 561 4 281 561

Finansielle anleggsmidler
Andre fordringer 17 238
Sum finansielle
anleggsmidler 17 238 0

Sum anleggsmidler 4 298 799 4 281 561

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Andre fordringer 29 940 31 270
Sum fordringer 29 940 31 270

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 95 280 195 964
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 95 280 195 964

Sum omløpsmidler 125 219 227 234

SUM EIENDELER 4 424 019 4 508 795

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 1 600 1 600
Sum innskutt egenkapital 1 600 1 600

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	1 453 451	1 450 429
Sum opptjent egenkapital	1 453 451	1 450 429
Sum egenkapital	1 455 051	1 452 029
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 653 839	1 753 357
Øvrig langsiktig gjeld	1 279 553	1 262 400
Sum annen langsiktig gjeld	2 933 392	3 015 757
Sum langsiktig gjeld	2 933 392	3 015 757
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	399	207
Leverandørgjeld	35 176	17 421
Skyldige offentlige avgifter		3 695
Annen kortsiktig gjeld		19 686
Sum kortsiktig gjeld	35 575	41 010
Sum gjeld	2 968 968	3 056 767
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 424 019	4 508 795



Organisasjonsnr: 948 472 090
DRØBAKGATA BORETTSLAG

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

Drøbakgata Borettslag

22. mars 2023

Selskapsnummer: 407





Velkommen til årsmøte i Drøbakgata Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

22. mars 2023 kl. 18:00, Teams.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Teamslink til møtet:

<https://bit.ly/3lQWbss>

Alle digitale andelseiere har fått tilsendt teamsinnkalling på mail.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Fornye innvendig rekkverk
5. Enkel oppussing av trappeoppgangene
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Drøbakgata Borettslag



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

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. 407 Årsrapport.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000.

Sak 4

Fornye innvendig rekkverk

Forslag fremmet av:

Morten Tauland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Innvendig rekkverk i trappeoppgangen (min. oppgang A) bærer preg av stor slitasje. Rekkverket har i det store mistet sin funksjon, gir et dårlig førsteinntrykk, i tillegg til at det utgjør en risiko ved f.eks. brann.

Styrets innstilling

Det ble vedtatt å skifte ut rekkverkene ved forrige generalforsamling og styret er allerede i gang med arbeidet. Det er ikke behov for nytt vedtak om dette. Forslaget foreslås nedstemt.

Forslag til vedtak

Rekkverket fornyes med en ny sort såle/håndløper i 2023.

Sak 5

Enkel oppussing av trappeoppgangene

Forslag fremmet av:

Morten Tauland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Trappeoppgangene bærer preg av stor slitasje og gir et dårlig førsteinntrykk av Borettslaget. Nå er det tid for en enkel oppussing av felles trappeoppganger, for et hyggeligere bomiljø (og som sannsynligvis reflekteres positivt på boligverdien).

Styrets innstilling

Tilsvarende forslag kom inn i fjor. Trappeoppgangene ble pusset opp og malt i 2016, og det er heller behov for å skifte ut rekkverkene. Enkel maling kan gjøres på dugnad, men hjelparkling av trappeløp krever innleie av firma og er en større jobb. Forslaget foreslås



nedstemt.

Styrtet har kommet med et alternativt forslag til vedtak (forslag 2).

Forslag til vedtak 1

Enkel oppussing, ved at inngangsparti og felles trappeoppgang helsparkles og males i 2023.

Forslag til vedtak 2

Styret instrueres av generalforsamlingen til å innhente tilbud som vil bli stemt over på et senere tidspunkt.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet



Sak 8

Valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Mari Mile Bruland	Drøbakgata 10 B
Styremedlem	Jens Folland	Drøbakgata 10 B
Styremedlem	Marte Hanssen Petershagen	Drøbakgata 10 B
Varamedlem	Espen Omdahl	Drøbakgata 10 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Mari Mile Bruland	Drøbakgata 10 B

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post drobakgt@styrommet.no. Se Drøbakgata Borettslags hjemmeside på vibbo.no/drobakgata for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Drøbakgata Borettslag

Borettslaget består av 16 andelsleiligheter.

Drøbakgata Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948472090, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

221 61

Første innflytting skjedde i 1979. Tomten ble kjøpt i 1986.

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.

Drøbakgata Borettslag 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 PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid 2022-2023:

Styret har i perioden hatt tre styremøter og jevnlig kontakt per e-post.

Prioriterte saker har vært:

- utskifting av rekkverk i trappeoppgang
- nye tavler til callingsystemet
- vedlikehold av ventilasjonsanlegget
- ny serviceavtale på ventilasjonsanlegget

På grunn av en ny og ustabil økonomisk hverdag, økte styret fellesutgiftene med 20% fra 01.01.2023. Vi har derfor kun prioritert de sakene som hastet mest, og har valgt å ikke gå inn i mer omfattende renovering i regnskapsåret, eller å pådra borettslaget ytterligere gjeld. Situasjonen er nå mer forutsigbar, og utskifting av rekkverk må jobbes videre med for perioden 2023/2024.

Jens Folland
Marte Hanssen Petershagen
Mari Mile Bruland



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.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere energikostnader enn budsjettet.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteøkninger.

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 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 38 000 som omfatter ordinær drift.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon og 23,4 % for vann- og avløp. 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 strømtøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi 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 Drøbakgata Borettslag.

Lån

Drøbakgata Borettslag har lån i OBOS-banken. Lånet har månedlige avdrag, flytende rente på 4,65 pr 25.01.23. Gjenstående løpetid er 13,5 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontigent

Forretningsførerhonoraret for 2023 øker med 4,2%
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 20 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Drøbakgata Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Drøbakgata Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Årsrapport.pdf



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>.

Oslo, 9. februar 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



DRØBAKGATA BORETTSLAG ORG.NR. 948 472 090, KUNDENR. 407

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk 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.	186 225	213 954	186 225	89 644
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	3 023	76 387	92 600	151 580
Fradrag for avdrag på langs. lån	13 -99 518	-104 116	-107 000	-94 000
Innsk. øremerk. bankkto	-85	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-96 580	-27 729	-14 400	57 580
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	89 644	186 224	171 825	147 224
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	125 219	227 234		
Kortsiktig gjeld	-35 575	-41 010		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	89 644	186 224		



DRØBAKGATA BORETTSLAG ORG.NR. 948 472 090, KUNDENR. 407

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 034 336	1 026 432	1 026 000	1 179 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 034 336	1 026 432	1 026 000	1 179 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-15 995	-8 500	-7 050
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-6 875	-4 920	-4 500	-5 000
Andre honorarer		0	0	-7 000	0
Forretningsførerhonorar		-34 460	-33 620	-34 500	-35 670
Konsulenthonorar	6	-1 366	0	-2 000	-2 000
Kontingenter		-3 200	-3 200	-3 200	-3 200
Drift og vedlikehold	7	-45 039	-15 004	-25 000	-38 000
Forsikringer		-57 598	-61 640	-58 900	-52 400
Kommunale avgifter	8	-199 380	-185 193	-195 000	-226 200
Energi/fyring		-152 966	-134 927	-90 000	-175 000
TV-anlegg/bredbånd		-88 731	-81 932	-82 000	-93 000
Andre driftskostnader	9	-332 211	-327 280	-339 200	-339 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-978 875	-913 711	-899 800	-1 027 420
DRIFTSRESULTAT		55 461	112 721	126 200	151 580
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	272	3	0	0
Finanskostnader	11	-52 710	-36 337	-33 600	67 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-52 438	-36 334	-33 600	67 000
ÅRSRESULTAT		3 023	76 387	92 600	84 580
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		3 023	76 387		



DRØBAKGATA BORETTSLAG ORG.NR. 948 472 090, KUNDENR. 407

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	4 182 400	4 182 400
Tomt		99 161	99 161
Miljøbankkonto, øremerket		17 238	0
SUM ANLEGGSMIDLER		4 298 799	4 281 561
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		29 940	31 270
Driftskonto OBOS-banken		93 743	191 851
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	2 590
Sparekonto OBOS-banken		1 536	1 523
SUM OMLØPSMIDLER		125 219	227 234
SUM EIENDELER		4 424 019	4 508 795
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 16 * 100		1 600	1 600
Opptjent egenkapital		1 453 451	1 450 429
SUM EGENKAPITAL		1 455 051	1 452 029
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 653 839	1 753 357
Borettsinnskudd	14	1 262 400	1 262 400
Avsetning bomiljøtiltak	15	17 153	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 933 392	3 015 757
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		35 176	17 421
Skyldige offentlige avgifter		0	3 695
Påløpte renter		399	207
Annen kortsiktig gjeld		0	19 687
SUM KORTSIKTIG GJELD		35 575	41 010
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 424 019	4 508 795



10

Drøbakgata Borettslag

Pantstillelse	16	3 262 400	3 262 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.02.2023
Styret i Drøbakgata Borettslag

Mari Mile Bruland /s/

Jens Folland /s/

Marte H. Petershagen /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

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.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	738 432
Parkeringsplass	288 000
Eiendomsskatt	7 904
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 034 336

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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 2021/2022, og er på kr 50 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 875.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 366
SUM KONSULENTHONORAR	-1 366

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-20 410
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 629
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-45 039

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-7 937
Vann- og avløpsavgift	-85 498
Renovasjonsavgift	-105 945
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-199 380

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Diverse leiekostnader/leasing	-292 920
Renhold ved firmaer	-32 862
Andre fremmede tjenester	-256
Trykksaker	-421
Andre kontorkostnader	-3 608
Porto	-80
Bank- og kortgebyr	-2 064
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-332 211

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	174
Renter av sparekonto i OBOS-banken	98
SUM FINANSINNTEKTER	272

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-52 710
SUM FINANSKOSTNADER	-52 710

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1979	3 730 000
Oppskrevet 1991	452 400
SUM BYGNINGER	4 182 400

Tomten ble kjøpt i 1979.

Gnr.221/bnr.61

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

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS	
Opprinnelig 2019	-1 986 000
Nedbetalt tidligere	232 643
Nedbetalt i år	99 518
	-1 653 839
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 653 839

NOTE: 14**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1979	-1 262 400
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 262 400

NOTE: 15**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-17 153
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-17 153

NOTE: 16**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 262 400
Pantelån	1 653 839
TOTALT	2 916 239

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

Bygninger	4 182 400
Tomt	99 161
TOTALT	4 281 561



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 3198943. 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.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2019	Utskifting av ventilasjonsanlegg	
2016	Ventilasjon m.m.	Vedlikehold av ventilasjonsanlegg.
2015	Nye postkasser	
2014	Ferdigstilt bakgård	
2013	Bakgårdsrehabilitering	Fellesområdene rehabilitert til bruksområder med platting, sittegrupper, plen og beplantning.
2011	Fasaderehabilitering.	Fasaderehabilitering med utskifting av vinduer og balkongbrystning
2008	Oppgangene	Maling av oppgangene
2006	Utskifting av utgangsdører	
2004	Ventilasjon m.m.	Vedlikehold av ventilasjonsanlegg og utskifting av varmvannsbereidere.
1999	Rehabilitering tak	
1999 - 2000	Rehabilitering balkonger og våtrom	



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 22.03.23

Selskapsnummer: 407 **Selskapsnavn:** Drøbakgata Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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.