



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 27.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 20.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 192 548	1 797 153
Sum inntekter		1 192 548	1 797 153
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	33 030
Annen driftskostnad		1 182 350	1 327 981
Sum kostnader		1 216 580	1 361 011
Driftsresultat		-24 032	436 143
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 672	16 064
Sum finansinntekter		15 672	16 064
Annen finanskostnad		178 308	221 416
Sum finanskostnader		178 308	221 416
Netto finans		-162 636	-205 352
Ordinært resultat før skattekostnad		-186 668	230 791
Ordinært resultat etter skattekostnad		-186 668	230 791
Årsresultat		-186 668	230 791
Totalresultat		-186 668	230 791
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-186 668	230 791
Sum overføringer og disponeringer		-186 668	230 791



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		11 039	8 380
Sum fordringer		11 039	8 380
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		109 672	621 533
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		109 672	621 533
Sum omløpsmidler		120 711	629 914
SUM EIENDELER		2 893 458	3 402 661

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 700	2 700
Sum innskutt egenkapital		2 700	2 700
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 834 168	7 647 500
Sum opptjent egenkapital		-7 834 168	-7 647 500
Sum egenkapital		-7 831 468	-7 644 800
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 621 897	9 899 779
Øvrig langsiktig gjeld		1 054 500	1 054 500
Sum annen langsiktig gjeld		10 676 397	10 954 279
Sum langsiktig gjeld		10 676 397	10 954 279
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 054	974
Leverandørgjeld		30 765	66 630
Annen kortsiktig gjeld		16 710	25 578
Sum kortsiktig gjeld		48 529	93 182
Sum gjeld		10 724 926	11 047 461
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 893 458	3 402 661



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 886827

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 27.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 18.08.2022



Organisasjonsnr: 955 444 655
BORETTSLAGET OSKAR BRAATENSPLASS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 192 548	1 797 153
Sum inntekter		1 192 548	1 797 153
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	33 030
Annen driftskostnad		1 182 350	1 327 981
Sum kostnader		1 216 580	1 361 011
Driftsresultat		-24 032	436 143
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 672	16 064
Sum finansinntekter		15 672	16 064
Annen finanskostnad		178 308	221 416
Sum finanskostnader		178 308	221 416
Netto finans		-162 636	-205 352
Ordinært resultat før skattekostnad		-186 668	230 791
Ordinært resultat etter skattekostnad		-186 668	230 791
Årsresultat		-186 668	230 791
Totalresultat		-186 668	230 791
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-186 668	230 791
Sum overføringer og disponeringer		-186 668	230 791



Organisasjonsnr: 955 444 655
BORETTSLAGET OSKAR BRAATENSPASS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

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		11 039	8 380
Sum fordringer		11 039	8 380

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		109 672	621 533
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		109 672	621 533

Sum omløpsmidler		120 711	629 914
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		2 893 458	3 402 661
----------------------	--	------------------	------------------

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		7 834 168	7 647 500



Sum opptjent egenkapital	-7 834 168	-7 647 500
Sum egenkapital	-7 831 468	-7 644 800
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	9 621 897	9 899 779
Øvrig langsiktig gjeld	1 054 500	1 054 500
Sum annen langsiktig gjeld	10 676 397	10 954 279
Sum langsiktig gjeld	10 676 397	10 954 279
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 054	974
Leverandørgjeld	30 765	66 630
Annen kortsiktig gjeld	16 710	25 578
Sum kortsiktig gjeld	48 529	93 182
Sum gjeld	10 724 926	11 047 461
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 893 458	3 402 661



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 2022

Br.Laget Oskar Braatens plass

Digitalt årsmøte avholdes 24. juni - 27. juni 2022

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 24. juni kl. 09:00 og lukker 27. juni kl. 09:00.

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. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Br.Laget Oskar Braatens plass



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Atle Gulpinar fra OBOS Eiendomsforvaltning leder den digitale generalforsamlingen.

Sak 2

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Vedlegg

1. 5032 Årsrapport Oskar Braatens Plass Brl..pdf

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Hilde Nordlund og Mats Vigeland signerer protokollen.



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.

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 kr. 35 000.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anders Dalsaune

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ivana Radic
- Vetle Gjevestad Agledahl



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hilde Nordlund	Oskar Braatens Plass 1
Styremedlem	Anders Dalsaune Jansen	Oskar Braatens Plass 3
Styremedlem	Mats Vigeland	Oskar Braatens Plass 1
Varamedlem	Torjus Dahle	Oskar Braatens Plass 3
Varamedlem	Lars Petter Mostad	Oskar Braatens Plass 2

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Borettslaget Oskar Braatensplass

Borettslaget består av 27 andelsleiligheter.

Borettslaget Oskar Braatensplass er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955444655, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Oskar Braatens Plass 1-3

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.

Borettslaget Oskar Braatensplass har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets beretning 2021/2022 Oskar Braatens plass 1-3.

Det har vært et år med litt færre møtepunkter for styret grunnet koronarestriksjoner, sykdom og dødsfall i nær familie. Noe redusert aktivitet gjennom året også som følge av dette. Styret har i stor grad brukt sameiets Facebookside til informasjon ut til beboerne. Det har også blitt sendt ut epost når noe er spesielt viktig.

Høsten 2020 byttet sameiet vaskeselskap, og bruker nå Byvask. Dette er en helt annen rengjøring enn tidligere vaskefirma. Oppgangene vaskes hver 14. dag. Vi har også leid inn matter til inngangspartiene for å ta mye skitt og disse skiftes hver 3. uke. Ved oppstart høsten 2020 vasket Byvask en såkalt rundvask av oppgangene, dvs vasking av trappegelender, vegger, vinduskarmer, lister, vinduer mm. Dette ble også gjennomført mai 2022 som en del av vårdugnaden.

Vi har hatt to dugnader, en på høsten 2021 (oktober) og en på våren 2022 (mai) Godt oppmøte fra andelseierne. Sameiet har sin egen plantegruppe som tar ansvar for å plante og holde ved like bakgårdens planter.

Styret har hatt sjekk av det sentrale brannanlegget, og oppfordret samtidig alle andelseiere til å sjekke sine brannvarslere inne i leilighetene og sjekke sitt slukkeapparat.

Styret er i gang med å bytte ut callinganlegget i sameiet. Vi har valgt en digital løsning som heter Defigo, og monteringen av dette vil starte i løpet av sommeren. Det vil sendes ut mer informasjon om dette når det nærmer seg.

I september hadde vi et firma på befaring som sjekket kjelleren for fukt og muggsopp. Målingene han gjorde var veldig bra, og han sa at det ikke var noen tiltak som var nødvendig per nå. Faktisk mente han at vi hadde en av de bedre kjellerne i så gamle bygårder i Oslo – så det får vi ta med oss. Det utgår en fuktfare pga damp at man vasker klær i kjellerbodene og bruker tørketrommel. Styret ønsker å fraråde at kjelleren brukes til dette.

Vi har hatt tilbakeslag av kloakk i oppgang 2 høsten 2021. Årsaken er trange rør fra borettslag og ut i kommunalt nett. Det ble opprettet forsikringssak i Gjensidige på denne saken. Saken ble midlertidig løst ved å åpne opp de blokkerne rørene. I tillegg ble kjelleren i oppgang 2 slamsuget, vasket, desinfisert og tørket. Styret er i en prosess hvor vi skal få en permanent løsning på de tette rørene.

Det var også en liten vannlekkasje i kjelleren i oppgang 3 våren 2022. Her var det et vannrør som falt ned. Også her ble kjelleren slamsuget. Vannrøret er utbedret. Rørlegger tok også en sjekk på de andre rørene – alt ok.

Balkongdøren i 5. etg i oppgang 1 sprakk pga varme sommeren 2021. Dette ble utbedret på sameiets regning.

Høsten 2022 hadde vi et elektrikerfirma i kjelleren som monterte opp ledninger som hang løst og satte opp noen nye lamper, blant annet i oppgang 2.

Det er gjort en undersøkelse for hva det vil koste å bytte resterende vinduer i sameiet. Da vi allerede har et høyt lån og lite penger i sameiet har vi valgt å vente med dette i den tida vi har stått i med renteøkning, økning i prisen på kommunale avgifter og ikke minst strøm. Styret må jobbe videre med denne saken.

Styret takker for tilliten i året som har gått

Hilde Nordlund, styreleder Oskar Braatens plass 1-3

Anders Dalsaunet, styremedlem

Mats Vigeland, styremedlem



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 192 548.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 216 580.

Dette er noe høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak feilbudsjettering som gjelder forretingsførerhonorar og kommunale avgifter. Andre driftskostnader er også noe høyere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 186 668 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 72 182 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det satt av midler til ordinært løpende drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Styret har budsjettert med samme kostnader som budsjett for 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Oskar Braatensplass.

Lån

Borettslaget Oskar Braatensplass har lån i OBOS Banken. For opplysninger om betingelser, 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 2022.

Budsjettet er basert på 17 % økning av felleskostnadene fra januar 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Oskar Braatens plass

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Oskar Braatens plass.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 2021, og av dets resultater 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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: P6SZP-FPBMB-EUICW-SGD6I-F8T3I-KL773



BORETTSLAGET 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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	536 732	341 503	536 732	72 182
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-186 668	230 791	-149 500	275 000
Tillegg for nye langsiktige lån	0	9 766 162	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-277 882	-9 801 724	-278 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-464 550	195 229	-427 500	-1 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	72 182	536 732	109 232	71 182
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	120 711	629 914		
Kortsiktig gjeld	-48 529	-93 182		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	72 182	536 732		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 192 548	1 193 661	1 193 000	1 391 000
Andre inntekter		0	603 492	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 192 548	1 797 153	1 193 000	1 391 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 230	-3 030	-4 000	-4 500
Styrehonorar	4	-30 000	-30 000	-30 000	-35 000
Revisjonshonorar	5	-9 779	-7 445	-7 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-78 703	-76 523	-18 000	-80 000
Konsulenthonorar	6	-5 158	-3 594	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-502 378	-789 186	-612 000	-241 000
Forsikringer		-134 219	-120 992	-123 000	-140 000
Kommunale avgifter	8	-158 638	-141 480	-143 000	-162 000
Energi/fyring		-107 898	-45 039	-75 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-106 860	-107 079	-110 000	-110 000
Andre driftskostnader	9	-78 718	-36 643	-38 500	-59 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 216 580	-1 361 011	-1 165 500	-925 000
DRIFTSRESULTAT		-24 032	436 143	27 500	466 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	15 672	16 064	0	0
Finanskostnader	11	-178 308	-221 416	-177 000	-191 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-162 636	-205 352	-177 000	-191 000
ÅRSRESULTAT		-186 668	230 791	-149 500	275 000
Udekket tap		-186 668	0		
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	230 791		



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	2 366 325	2 366 325
Tomt		406 422	406 422
SUM ANLEGGSMIDLER		2 772 747	2 772 747
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	4 987
Forskuddsbetalte kostnader		11 039	3 394
Driftskonto OBOS-banken		108 671	120 785
Sparekonto OBOS-banken		1 001	500 748
SUM OMLØPSMIDLER		120 711	629 914
SUM EIENDELER		2 893 458	3 402 661
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 27 * 100		2 700	2 700
Udekket tap	13	-7 834 168	-7 647 501
SUM EGENKAPITAL		-7 831 468	-7 644 801
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	9 621 897	9 899 779
Borettsinnskudd	15	1 054 500	1 054 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 676 397	10 954 279
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 710	25 578
Leverandørgjeld		30 765	66 630
Påløpte renter		1 054	974
SUM KORTSIKTIG GJELD		48 529	93 182
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 893 458	3 402 661
Pantstillelse	16	11 354 500	11 354 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.03.2022

Styret i Borettslaget Oskar Braatens plass

Hilde Nordlund/s/

Anders Dalsaune Jansen/s/

Mats Vigeland/s/

Vedlegg 1

14 av 25

5032 Årsrapport Oskar Braatens Plass Brl..pdf

**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.

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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 164 432
Lån balkong	25 236
Varmtvann	2 880
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 192 548

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 230

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 30 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 779.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 158
SUM KONSULENTHONORAR	-5 158

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-426 823
Drift/vedlikehold VVS	-17 353
Drift/vedlikehold elektro	-21 344
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 698
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 160
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-502 378

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-95 142
Feieavgift	-3 848
Renovasjonsavgift	-59 649
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-158 638

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-19 772
Renhold ved firmaer	-55 775
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-351
Bank- og kortgebyr	-2 770
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-78 718

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	253
Kundeutbytte fra Gjensidige	15 419
SUM FINANSINNTEKTER	15 672

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-172 759
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-5 549
SUM FINANSKOSTNADER	-178 308

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

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

Tomten ble kjøpt i 1978.

Gnr.225/bnr.247

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

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS Boligkreditt AS**

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,00 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2020	-9 766 162
Nedbetalt tidligere	148 544
Nedbetalt i år	258 308
	-9 359 310

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,00 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2018	-328 767
Nedbetalt tidligere	46 606
Nedbetalt i år	19 574
	-262 587

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-9 621 897**

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-1 054 500
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 054 500

**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 054 500
Pantelån	9 621 897
TOTALT	10 676 397

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 366 325
Tomt	406 422
TOTALT	2 772 747



Valg av nytt styre:

Følgende har sagt seg villig til delta i styret i neste periode:

Anders Dalsaune, styreleder

Ivana Radic, styremedlem

Vetle Gjevestad Agledahl, styremedlem



Orientering om borettslagets drift

Utleie av egen bolig (Bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker/eier. Søknadsskjema for bruksoverlating fås ved henvendelse til forretningsfører.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81334914. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skade meldes til forsikringsavdelingen OBOS på tlf. 02333, 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.

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Internett

HomeNet er borettslagets leverandør av bredbåndstjenester. Eventuelle TV abonnement besørger beboer selv. Spørsmål knyttet til dette rettes til Homenets kundetjeneste på telefon 38 99 01 00, eller deres hjemmeside www.homenet.no.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entilios på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Borettslaget er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til borettslagets fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - Arbeid med godkjenning av branntekniske tiltak for loftsleilighet oppgang 2. 2017-2018

Eablering av rømningsvei fra loftet i oppgang 2

2015-2016 Rehabilitering av tak og arker på loftene i oppgang 1 og 3.

2013 Utskifting av varmtvannsberedere i oppg. 1 + 3. Varmeovner i boder i alle oppganger.

2011 Rehabilitering av piper, pipeløp og utskifting av nedløpsrør

2010 Oppussing ytterdører

2009 Skiftet noen vinduer i over halvparten av leilighetene.

2005 Oppussing av oppganger og ekstra varmtvannsbereder.

2004 Utskifting av soilrør

2001 Ny port og porttelefoner og oppussing av oppgang A

2001 Utskifting av varmtvannsberedere oppg. C

2000 Fasaderehabilitering og tak.

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**
Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 24.06.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 27.06.22

Selskapsnummer: 5032 **Selskapsnavn:** Br.Laget Oskar Braatens plass

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>Atle Gulpinar fra OBOS Eiendomsforvaltning leder den digitale generalforsamlingen.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Hilde Nordlund og Mats Vigeland signerer protokollen.</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 kr. 35 000.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Anders Dalsaune

Styremedlem (2 skal velges)

Ivana Radic

Vetle Gjevestad Agledahl

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.