



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 965 949 046
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: DAMSTREDET 4 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o HBRI 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: Gunnar Bostrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

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, 08.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		759 707	656 922
Sum inntekter		759 707	656 922
Kostnader			
Lønnskostnad		142 234	127 214
Annen driftskostnad		524 071	459 210
Sum kostnader		666 306	586 424
Driftsresultat		93 401	70 498
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 003	11 770
Sum finansinntekter		12 003	11 770
Annen finanskostnad		50 279	32 586
Sum finanskostnader		50 279	32 586
Netto finans		-38 276	-20 816
Resultat før skattekostnad		55 126	49 682
Årsresultat		55 126	49 682
Totalresultat		55 126	49 682
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		55 126	49 682
Sum overføringer og disponeringer		55 126	49 682



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		10 200 000	10 200 000
Sum varige driftsmidler		10 200 000	10 200 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		10 200 000	10 200 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		54 349	52 488
Sum fordringer		54 349	52 488
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		54 765	37 966
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		54 765	37 966
Sum omløpsmidler		109 114	90 454
SUM EIENDELER		10 309 114	10 290 454

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 700	1 700
Sum innskutt egenkapital		1 700	1 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 350 315	6 295 189
Sum opptjent egenkapital		6 350 315	6 295 189
Sum egenkapital		6 352 015	6 296 889
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		909 163	972 903
Øvrig langsiktig gjeld		2 968 300	2 968 300
Sum annen langsiktig gjeld		3 877 463	3 941 203
Sum langsiktig gjeld		3 877 463	3 941 203
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 821	296
Leverandørgjeld		35 575	22 095
Skyldige offentlige avgifter		21 433	21 592
Annen kortsiktig gjeld		17 807	8 378
Sum kortsiktig gjeld		79 636	52 362
Sum gjeld		3 957 099	3 993 565
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 309 114	10 290 454



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 507705

Enheten

Organisasjonsnummer: 965 949 046
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: DAMSTREDET 4 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o HBRI 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: Gunnar Bostrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

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, 22.06.2024



Organisasjonsnr: 965 949 046
DAMSTREDET 4 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		759 707	656 922
Sum inntekter		759 707	656 922
Kostnader			
Lønnskostnad		142 234	127 214
Annen driftskostnad		524 071	459 210
Sum kostnader		666 306	586 424
Driftsresultat		93 401	70 498
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 003	11 770
Sum finansinntekter		12 003	11 770
Annen finanskostnad		50 279	32 586
Sum finanskostnader		50 279	32 586
Netto finans		-38 276	-20 816
Resultat før skattekostnad		55 126	49 682
Årsresultat		55 126	49 682
Totalresultat		55 126	49 682
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		55 126	49 682
Sum overføringer og disponeringer		55 126	49 682



Organisasjonsnr: 965 949 046
DAMSTREDET 4 BORETTSLAG

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

Sum varige driftsmidler		10 200 000	10 200 000
-------------------------	--	------------	------------

		10 200 000	10 200 000
--	--	------------	------------

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler

		0	0
--	--	---	---

Sum anleggsmidler

		10 200 000	10 200 000
--	--	------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

		0	0
--	--	---	---

Fordringer

Andre fordringer

Sum fordringer

		54 349	52 488
--	--	--------	--------

		54 349	52 488
--	--	--------	--------

Investeringer

Sum investeringer

		0	0
--	--	---	---

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

		54 765	37 966
--	--	--------	--------

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

		54 765	37 966
--	--	--------	--------

Sum omløpsmidler

		109 114	90 454
--	--	---------	--------

SUM EIENDELER		10 309 114	10 290 454
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

		1 700	1 700
--	--	-------	-------

Sum innskutt egenkapital		1 700	1 700
--------------------------	--	-------	-------

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

		6 350 315	6 295 189
--	--	-----------	-----------



Sum opptjent egenkapital	6 350 315	6 295 189
Sum egenkapital	6 352 015	6 296 889
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	909 163	972 903
Øvrig langsiktig gjeld	2 968 300	2 968 300
Sum annen langsiktig gjeld	3 877 463	3 941 203
Sum langsiktig gjeld	3 877 463	3 941 203
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 821	296
Leverandørgjeld	35 575	22 095
Skyldige offentlige avgifter	21 433	21 592
Annen kortsiktig gjeld	17 807	8 378
Sum kortsiktig gjeld	79 636	52 362
Sum gjeld	3 957 099	3 993 565
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	10 309 114	10 290 454



Organisasjonsnr: 965 949 046
DAMSTREDET 4 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4551

Damstredet 4 Borettslag



Velkommen til årsmøte i Damstredet 4 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 23. april kl. 09:00 og lukker 26. april kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4551>

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. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Damstredet 4 Borettslag



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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Hanna Mari Hauan

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Aline Henriques Martinsen og Hagen Schafroth

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Damstredet 4 Borettslag - signert uttalelse fra ledelsen - 2023_pades.pdf
2. Årsrapport og regnskap 2023 med budsjett for 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 30 000. Halvparten går til styreleder og resten fordeles likt mellom styremedlemmene.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Gro Schaathun

Valg av 1 styremedlem 1 Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1:

- Hanna Mari Hauan

Valg av 1 styremedlem 2 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2:

- Oda Solum Sønstebø



Valg av 1 varamedlem 1 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem 1:

- Anders Espeseth

Valg av 1 varamedlem 2 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem 2:

- Rønnaug Helene Åsgaard



Alpha Revisjon AS
Roger Skogly
Holbergs gate 21, 0166 OSLO

Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for Damstredet 4 Borettslag for året som ble avsluttet den 31.12.2023. Formålet er å kunne konkludere på hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

Regnskap og bokføring

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at borettslagets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av regnskapet, og mener at regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- Metodene, de viktige forutsetningene og dataene som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimatene og tilhørende tilleggsopplysninger er hensiktsmessige og i samsvar med det/de gjeldende rammeverket for finansiell rapportering.
- Vi har tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- Alle hendelser etter datoen for regnskapet og forhold som medfører korrigerende eller omtale, er korrigert eller omtalt.
- Vi mener at virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet. En liste over ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg.

Opplysninger som er gitt

- Vi har gitt revisor:
 - Tilgang til alle opplysninger som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker,
 - Tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
 - Ubegrenset tilgang til personer i borettslaget som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket borettslaget, og som involverer:
 - Ledelsen (styret),
 - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller
 - andre i borettslaget hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.

Side 1 av 3

Vedlegg 1

Damstredet 4 Borettslag - signert uttalelse fra ledelsen - 2023_pades.pdf



- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket borettslagets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte eller andre.
- Vi har gitt revisor opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til borettslagets nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.
- Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.
- Borettslaget har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelse av eller heftelser på borettslagets eiendeler, med unntak av dem som fremgår av notene til regnskapet.

Erklæring fra styret vedrørende Politisk Eksponerte Personer

Politisk Eksponert Person (PEP) er:

Hva er en politisk eksponert person?

En politisk eksponert person (PEP) er en fysisk person som er i, eller har hatt, et høytstående offentlig verv eller stilling.

Hva menes med offentlig verv eller stilling?

- Statsoverhode, regjeringssjef, minister eller assisterende minister
- Medlem av nasjonalforsamling
- Medlem av styrende organ i politisk parti
- Medlem av høyere rettsinstans som treffer beslutning som ikke eller bare unntaksvis kan ankes
- Medlem av styre i riksrevisjon, revisjons-domstol eller sentralbank
- Ambassadør, chargé d'affaires eller militær offiser av høyere rang
- Medlem av administrative, ledende eller kontrollerende organ i statlig foretak
- Direktør, styremedlem eller annen person i øverste ledelse av internasjonal organisasjon

Nært familiemedlem og kjent medarbeider til PEP regnes også som en politisk eksponert person.

Nært familiemedlem er:

- Foreldre
- Ektefelle/registrert partner/samboer
- Barn, samt barns ektefelle/registrert partner/samboer

Kjent medarbeider er en fysisk person som er kjent for å:

- Ha nær forretningsforbindelse til politisk eksponert person
- Være reell rettighetshaver i juridisk person, sammenslutning eller utenlandsk juridisk arrangement i fellesskap med politisk eksponert person
- Være eneste reelle rettighetshaver i juridisk person, sammenslutning eller utenlandsk juridisk arrangement som i realiteten er etablert for å begunstige politisk eksponert person

Side 2 av 3

Vedlegg 1

Dokument 4 Borettslag - signert uttalelse fra ledelsen - 2023_pades.pdf



Vi er ikke kjent med at noen i vårt styre anses som Politisk Eksponerte Personer.

Damstredet 4 Borettslag

Styrets leder

(elektronisk signert)

Vedlegg 1

Damstredet 4 Borettslag - signert uttalelse fra ledelsen - 2023_pades.pdf

Side 3 av 3

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hanna Mari Hauan	Damstredet 4 C
Styremedlem	Schafroth Hagen	Damstredet 4 B
Styremedlem	Gro Schaathun	Damstredet 4 A
Varamedlem	Rønnaug Helene Åsgard	Damstredet 4 A
Varamedlem	Anders Espeseth	Damstredet 4 B

Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes på e-post damstredet-4@styrerrommet.no.

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Damstredet 4 Borettslag

Borettslaget består av 17 andelsleiligheter.

Damstredet 4 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 965949046, og ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer:

208 133

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Damstredet 4 Borettslag har 2 ansatte; vaktmester og vaskehjelp.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er Alpha Revisjon AS.



Styrets arbeid

Perioden som har vært:

- Antall styremøter – 8
 - Det viktigste for styret har vært å få kontroll over økonomien
- Endring i avtaler
 - Vi har endret avtalen med Telia. Nå har vi ikke lenger TV-pakke inkludert i den kollektive avtalen, bare bredbånd. Med dette har vi halvert prisen og fått høyere internett-hastighet.
- Dialog med andre boligselskaper
 - Vi har hatt dialog med Dopsgate 4 angående treet som skrapet inntil B/C-bygget. Treet har nå blitt beskåret.
- Brannsikring
 - Vi har hatt årlig kontroll av røykvarslere i alle leiligheter unntatt to.
 - Alle håndslukkere har blitt kontrollert. Rapporten viste at nesten alle var for gamle. Derfor besluttet styret å kjøpe inn nye apparater til alle leilighetene. Nå har vi oversikt over alle apparater og vet når de må skiftes igjen.
- Dugnad
 - Dugnad ble som vanlig avholdt i mai

Fremtidige planer:

- Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år)
 - Når det regner mye lekker det ned i begge kjellere. Vi har foreløpig ikke grunn til å tro at det har oppstått fuktskader på bygget, men vi bør gjøre noe med det.
 - Enkelte vinduer bør skiftes
 - Brannsikre kjellertak innerst under A-oppgangen
 - Male ytterdører



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 budsjettet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Vedlikehold

I posten Andre driftsutgifter er det beregnet kr 50000 til vedlikehold. Dette omfatter for eksempel skifte av lås på port og maleutstyr til vedlikehold av ytterdører

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. Dette er tatt høyde for i budsjettet med kr 200000.

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 ha en moderat økning.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Damstredet 4 Borettslag.

Lån

Damstredet 4 Borettslag har lån på 901 720 i OBOS-banken

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.



4551 DAMSTREDET 4 BRL

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.		38 092	125 733	38 092	29 478
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		55 126	49 682	-4 256	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-63 740	-137 323	0	-46 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-8 614	-87 641	-4 256	-46 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		29 478	38 092	33 836	-16 522
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		109 114	90 454		
Kortsiktig gjeld		-79 636	-52 362		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		29 478	38 092		



DAMSTREDET 4 BORETTSLAG ORG.NR. 965 949 046, KUNDENR. 4551

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	755 041	656 700	698 944	865308
Andre inntekter	3	4 666	222	0	6000
SUM DRIFTSINNEKTER		759 707	656 922	698 944	871308
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-111 234	-97 214	-109 000	-111 000
Styrehonorar	5	-31 000	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-5 625	-5 063	-5 300	-6000
Regnskapsførerhonorar		-33 994	-32 686	-35 000	-36000
Konsulenthonorar	7	-11 250	-7 500	-7 900	-12000
Drift og vedlikehold	8	-17 413	-16 084	-26 000	-20000
Forsikringer		-112 566	-98 712	-112 000	-121000
Kommunale avgifter	9	-174 774	-141 253	-176 000	-200000
Energi/fyring		-57 319	-68 446	-70 000	-70000
TV-anlegg/bredbånd		-100 138	-84 462	-104 000	-62300
Andre driftskostnader	10	-10 992	-5 004	-5 000	-50000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-666 306	-586 424	-680 200	718 000
DRIFTSRESULTAT		93 402	70 498	18 744	153308
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	12 003	11 770	10 000	12000
Finanskostnader	12	-50 279	-32 586	-33 000	-54000
Nedbetaling av lån	19				-46400
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-38 276	-20 816	-23 000	-88400
ÅRSRESULTAT		55 126	49 682	-4 256	64908
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		55 126	49 682		



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	8 160 000	8 160 000
Tomt		2 040 000	2 040 000
SUM ANLEGGSMIDLER		10 200 000	10 200 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	181
Forskuddsbetalte kostnader		54 349	52 307
Driftskonto OBOS-banken		40 850	24 041
Skattetrekkskonto OBOS-banken		13 325	13 925
Sparekonto OBOS-banken		590	0
SUM OMLØPSMIDLER		109 114	90 454
SUM EIENDELER		10 309 114	10 290 454
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		1 700	1 700
Opptjent egenkapital		6 350 315	6 295 189
SUM EGENKAPITAL		6 352 015	6 296 889
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	909 163	972 903
Borettsinnskudd	15	2 968 300	2 968 300
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 877 463	3 941 203
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 303	0
Leverandørgjeld		35 575	22 095
Skyldige offentlige avgifter	16	21 433	21 592
Påløpte renter		4 821	296
Annen kortsiktig gjeld	17	9 504	8 378
SUM KORTSIKTIG GJELD		79 636	52 362
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 309 114	10 290 454
Pantstillelse	18	4 403 300	6 990 880
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.04.2024

Styret i Damstredet 4 Borettslag

Hanna Mari Hauan

Hagen Schafroth

Gro Schaathun

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	755 041
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	755 041

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Vaskeautomat	4 666
SUM ANDRE INNETEKTER	4 666

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-84 154
Påløpte feriepenger	-9 504
Arbeidsgiveravgift	-17 577
SUM PERSONALKOSTNADER	-111 234

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 31 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 250
SUM KONSULENTHONORAR	-11 250

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 558
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 855
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-17 413

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-19 118
Vann- og avløpsavgift	-86 935
Feieavgift	-2 040
Renovasjonsavgift	-66 681
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-174 774

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 750
Driftsmateriell	-1 509
Andre fremmede tjenester	-1 948
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kontorkostnader	-273
Bank- og kortgebyr	-2 327
Velferdskostnader	-396
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-10 992

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	297
Renter av sparekonto i OBOS-banken	30
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	178



Kundeutbytte fra Gjensidige 11 498

SUM FINANSINTEKTER 12 003

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken -84

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken -49 939

Renter på leverandørgjeld -256

SUM FINANSKOSTNADER -50 279

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 8 160 000

SUM BYGNINGER 8 160 000

Tomten ble kjøpt i 1993.

Gnr.208/bnr.133

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

NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 0,90 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2001 -5 480 000

Nedbetalt tidligere 5 458 669

Nedbetalt i år 21 331

0

Obos-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017 -1 185 000

Nedbetalt tidligere 233 428

Nedbetalt i år 42 409

-909 163

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -909 163

NOTE: 15

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig -2 968 300

SUM BORETTSINNSKUDD -2 968 300

NOTE: 16

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk -13 325

Skyldig arbeidsgiveravgift -8 108



SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-21 433
---	----------------

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-9 504
-------------	--------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-9 504
-----------------------------------	---------------

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 968 300
-----------------	-----------

Pantelån	909 163
----------	---------

TOTALT	3 877 463
---------------	------------------

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

Bygninger	8 160 000
-----------	-----------

Tomt	2 040 000
------	-----------

TOTALT	10 200 000
---------------	-------------------

Note: 19

Denne linjen har vi selv lagt til i for å få en bedre oversikt over det reelle årsresultatet. Avdrag på lån anses ikke som en kostnad på samme måte som andre kostnader i årsregnskapet ettersom det er en reduksjon av gjelden, og gjeld og fordringer balanseføres.



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81350305. 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.



Til generalforsamlingen i Damstredet 4 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Damstredet 4 Borettslag sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, 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 er

- 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.

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 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsrapport og 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 øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i 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

Styret og forretningsfører (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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA



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>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 MVA



Elektronisk signatur

Signert av

Skogly, Roger

Norwegian BankID

Dato og tid

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

06/07/2024 09:24:15

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 23.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 26.04.24

Selskapsnummer: 4551 Selskapsnavn: Damstredet 4 Borettslag

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>Hanna Mari Hauan</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Aline Henriques Martinsen og Hagen Schafroth</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 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 30 000. Halvparten går til styreleder og resten fordeles likt mellom styremedlemmene.

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Gro Schaathun

Styremedlem 1 (kun 1 skal velges)

- Hanna Mari Hauan

Styremedlem 2 (kun 1 skal velges)

- Oda Solum Sønstebø

Varamedlem 1 (kun 1 skal velges)

- Anders Espeseth

Varamedlem 2 (kun 1 skal velges)

- Rønnaug Helene Åsgaard



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.