



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 493 436
Organisasjonsform: Stiftelse
Foretaksnavn: STIFTELSEN OPPSAL SAMFUNNSHUS
Forretningsadresse: Vetlandsveien 99/101
0685 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: Hans Christian Ørnes Apenes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2024

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, 03.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter samfunnshuset		1 032 330	991 220
Inntekt faste leietakere		6 266 243	6 186 784
Annen driftsinntekt		27 670	
Sum inntekter		7 326 243	7 178 005
Kostnader			
Lønnskostnad	1	2 696 070	2 594 306
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	382 932	383 325
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		3 603 872	3 833 917
Sum kostnader		6 682 874	6 811 549
Driftsresultat		643 369	366 456
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 140	669
Annen finansinntekt		18 460	
Sum finansinntekter		25 600	669
Annen rentekostnad		2 059 927	383 262
Annen finanskostnad			54 111
Sum finanskostnader		2 059 927	437 373
Netto finans		-2 034 328	-436 705
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 390 958	-70 249
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 390 958	-70 249
Årsresultat		-1 390 958	-70 249
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 390 958	-70 249
Totalresultat		-1 390 958	-70 249



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overføringer og disponeringer			
Overført fra drifts- og vedlikeholdsfond		-1 390 958	-70 249
Sum overføringer og disponeringer	3	-1 390 958	-70 249



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	39 618 360	31 466 752
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		390 961	363 459
Sum varige driftsmidler	2	40 009 321	31 830 211
Andre langsiktige fordringer	4		
Sum anleggsmidler		40 009 321	31 830 211
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		776 089	306 742
Andre kortsiktige fordringer		54 708	581 932
Sum fordringer		830 797	888 674
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	2 183 228	7 901 541
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 183 228	7 901 541
Sum omløpsmidler		3 014 025	8 790 215
SUM EIENDELER		43 023 345	40 620 426
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Grunnkapital		200 000	200 000
Sum innskutt egenkapital		200 000	200 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Opptjent egenkapital			
Drifts- og vedlikeholdsfond		3 209 862	4 600 820
Rentereguleringsfond		1 000 000	1 000 000
Annen egenkapital		209 400	209 400
Sum opptjent egenkapital		4 419 262	5 810 220
Sum egenkapital	3	4 619 262	6 010 220
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	36 000 000	33 200 000
Langsiktig konserngjeld	4		
Sum annen langsiktig gjeld		36 000 000	33 200 000
Sum langsiktig gjeld		36 000 000	33 200 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 333 060	577 896
Skyldig offentlige avgifter		236 612	327 779
Utbytte	3		
Annen kortsiktig gjeld		834 411	504 531
Sum kortsiktig gjeld		2 404 083	1 410 205
Sum gjeld		38 404 083	34 610 205
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 023 345	40 620 426



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 506001

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 493 436
Organisasjonsform: Stiftelse
Foretaksnavn: STIFTELSEN OPPSAL SAMFUNNSHUS
Forretningsadresse: Vetlandsveien 99/101
0685 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: Hans Christian Ørnes Apenes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2024

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: 916 493 436
STIFTELSEN OPPSAL SAMFUNNSHUS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter samfunnshuset		1 032 330	991 220
Inntekt faste leietakere		6 266 243	6 186 784
Annen driftsinntekt		27 670	
Sum inntekter		7 326 243	7 178 005
Kostnader			
Lønnskostnad	1	2 696 070	2 594 306
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	382 932	383 325
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		3 603 872	3 833 917
Sum kostnader		6 682 874	6 811 549
Driftsresultat		643 369	366 456
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 140	669
Annen finansinntekt		18 460	
Sum finansinntekter		25 600	669
Annen rentekostnad		2 059 927	383 262
Annen finanskostnad			54 111
Sum finanskostnader		2 059 927	437 373
Netto finans		-2 034 328	-436 705
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 390 958	-70 249
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 390 958	-70 249
Årsresultat		-1 390 958	-70 249
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 390 958	-70 249
Totalresultat		-1 390 958	-70 249
Overføringer og disponeringer			
Overført fra drifts- og vedlikeholdsfond		-1 390 958	-70 249
Sum overføringer og disponeringer	3	-1 390 958	-70 249





Organisasjonsnr: 916 493 436
STIFTELSEN OPPSAL SAMFUNNSHUS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	39 618 360	31 466 752
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr		390 961	363 459
Sum varige driftsmidler	2	40 009 321	31 830 211

Andre langsiktige fordringer	4		
Sum anleggsmidler		40 009 321	31 830 211

Omløpsmidler Varer

Fordringer			
Kundefordringer		776 089	306 742
Andre kortsiktige fordringer		54 708	581 932
Sum fordringer		830 797	888 674

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	5	2 183 228	7 901 541
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 183 228	7 901 541

Sum omløpsmidler		3 014 025	8 790 215
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		43 023 345	40 620 426
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Grunnkapital		200 000	200 000
Sum innskutt egenkapital		200 000	200 000

Opptjent egenkapital			
Drifts- og vedlikeholdsfond		3 209 862	4 600 820
Rentereguleringsfond		1 000 000	1 000 000
Annen egenkapital		209 400	209 400
Sum opptjent egenkapital		4 419 262	5 810 220



Sum egenkapital	3	4 619 262	6 010 220
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4	36 000 000	33 200 000
Langsiktig konserngjeld	4		
Sum annen langsiktig gjeld		36 000 000	33 200 000
Sum langsiktig gjeld		36 000 000	33 200 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 333 060	577 896
Skyldig offentlige avgifter		236 612	327 779
Utbytte	3		
Annen kortsiktig gjeld		834 411	504 531
Sum kortsiktig gjeld		2 404 083	1 410 205
Sum gjeld		38 404 083	34 610 205
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 023 345	40 620 426



Organisasjonsnr: 916 493 436
STIFTELSEN OPPSAL SAMFUNNSHUS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
5.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Årsregnskap

2023

Stiftelsen Oppsal Samfunnshus

Org.nr. 916 493 436



Resultatregnskap

Stiftelsen Oppsal Samfunnshus

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Leieinntekter samfunnshuset		1 032 330	991 220
Inntekt faste leietakere		6 266 243	6 186 784
Annen driftsinntekt		27 670	0
Sum driftsinntekter		7 326 243	7 178 005
Lønnskostnad	1	2 696 070	2 594 306
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	382 932	383 325
Annen driftskostnad		3 603 872	3 833 917
Sum driftskostnader		6 682 874	6 811 549
Driftsresultat		643 369	366 456
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 140	669
Annen finansinntekt		18 460	0
Annen rentekostnad		2 059 927	383 262
Annen finanskostnad		0	54 111
Resultat av finansposter		-2 034 328	-436 705
Årsresultat		-1 390 958	-70 249
Overføringer			
Overført fra drifts- og vedlikeholdsfond		1 390 958	70 249
Sum overføringer	3	-1 390 958	-70 249



Balanse

Stiftelsen Oppsal Samfunnshus				
Eiendeler	Note	2023	2022	
Varige driftsmidler				
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	39 618 360	31 466 752	
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		390 961	363 459	
Sum varige driftsmidler	2	40 009 321	31 830 211	
Finansielle anleggsmidler				
Sum anleggsmidler		40 009 321	31 830 211	
Omløpsmidler				
Fordringer				
Kundefordringer		776 089	306 742	
Andre kortsiktige fordringer		54 708	581 932	
Sum fordringer		830 797	888 674	
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	2 183 228	7 901 541	
Sum omløpsmidler		3 014 025	8 790 215	
Sum eiendeler		43 023 345	40 620 426	



Balanse

Stiftelsen Oppsal Samfunnshus

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Grunnkapital		200 000	200 000
Sum innskutt egenkapital		200 000	200 000
Opptjent egenkapital			
Drifts- og vedlikeholdsfond		3 209 862	4 600 820
Rentereguleringsfond		1 000 000	1 000 000
Annen egenkapital		209 400	209 400
Sum opptjent egenkapital		4 419 262	5 810 220
Sum egenkapital	3	4 619 262	6 010 220
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	36 000 000	33 200 000
Sum annen langsiktig gjeld		36 000 000	33 200 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 333 060	577 896
Skyldig offentlige avgifter		236 612	327 779
Annen kortsiktig gjeld		834 411	504 531
Sum kortsiktig gjeld		2 404 083	1 410 205
Sum gjeld		38 404 083	34 610 205
Sum egenkapital og gjeld		43 023 345	40 620 426

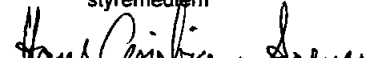
Oslo, 22.05.2024

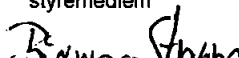
Styret i Stiftelsen Oppsal Samfunnshus


Kjell Torgersen Stokke
styremedlem



Randi Vollmerhaus
styremedlem



Anne Jesperud Kittelsen
styremedlem


Hans Christian Ørnes Apenes
styreleder


Bjørn Strøm
nestleder


Ingvar Botnen
styremedlem


Liv Andreassen
styremedlem


Thomas Opkvitne Andersen
daglig leder



Stiftelsen Oppsal Samfunnshus

Noter til årsregnskapet 2023

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Pengeposter i utenlandsk valuta vurderes iht. kursen ved regnskapsårets slutt. Transaksjoner i utenlandsk valuta vurderes iht. kursen på transaksjonstidspunktet. Agio og disagio presenteres som finansposter.

Driftsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, rabatter og andre avslag. Inntektsføring ved utleie av fast eiendom skjer på leveringstidspunktet.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet.

Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og bruksverdi (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og bruksverdi.

Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Stiftelsen Oppsal Samfunnshus

Side 5



Stiftelsen Oppsal Samfunnshus

Noter til årsregnskapet 2023

Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader

	2023	2022
Lønninger	1 908 213	1 879 104
Styrehonorarer	296 277	294 399
Arbeidsgiveravgift	330 306	321 333
Pensjonskostnader	137 405	92 351
Andre ytelser	23 869	7 120
Sum	2 696 070	2 594 306
Årsverk	4,5	4,5

Ytelser til ledende personer

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Note 2 Varige driftsmidler

	Tomt	Bygg	Påkostninger bygg	Inventar	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	166 100	5 439 993	30 860 658	2 389 354	38 856 105
Tilgang	0	0	8 401 608	160 434	8 562 042
Anskaffelseskost 31.12.	166 100	5 439 993	39 262 266	2 549 788	47 418 147
Akkumulerte avskrivninger 01.01.	0	5 000 000	0	2 025 895	7 025 895
Årets avskrivninger	0	250 000	0	132 932	382 932
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	0	5 250 000	0	2 158 827	7 408 827
Bokført verdi 31.12.	166 100	189 993	39 262 266	390 961	40 009 321

Forventet økonomisk levetid
Avskrivningsplan

Avskrives
ikke

20 år
Lineær

Avskrives etter
ferdigstillelse av
prosjektet

5-10 år
Lineær



Stiftelsen Oppsal Samfunnshus

Noter til årsregnskapet 2023

Note 3 Egenkapital

	Grunnkapital	Rente- reguleringsfond	Drift og vedlikeholds- fond	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.	200 000	1 000 000	4 600 820	209 400	6 010 220
Årets resultat	0	0	-1 390 958	0	-1 390 958
Egenkapital 31.12.	200 000	1 000 000	3 209 862	209 400	4 619 261

Note 4 Fordringer og gjeld

Fordringer med forfall senere enn ett år

Selskapet har ingen fordringer med forfall senere enn ett år.

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år

Selskapet har ingen gjeld med forfall senere enn 5 år.

	2023	2022
Gjeld sikret ved pant	36 000 000	33 200 000
Pantsatte eiendeler:		
Eiendom	39 618 360	31 466 752
Sum	39 618 360	31 466 752

Note 5 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 158 458 (kr. 213 480 i 2022).



STIFTELSEN OPPSAL SAMFUNNSHUS

Årsmøtet 2024

ÅRSBERETNING FOR 2023

Dette er styrets årsberetning for Stiftelsen Oppsal Samfunnshus for 2023. Rent overordnet ble samfunnshuset også for 2023 drevet godt innenfor stiftelsens vedtatte formål, nemlig: *Å drive et samfunnshus for å tilfredsstille behovet for lokaler til møter, selskapelighet og annen fritidsaktivitet, samt til sosiale, og kulturelle formål m.m. på Oppsal og i de østlige bydeler. Samfunnshuset har ikke erverv som formål.*

Ferdigstillelse av byggeprosjektet Kulturbygg Oppsal

2023 var mest preget av ferdigstillelsen av byggeprosjektet Kulturbygg Oppsal med innflytting og offisiell overtakelse av ferdigstilte lokaler 6. mai 2023.

Byggeprosjektet med tiltak for sterkere samhandling og integrering mellom leietakerne Deichman Oppsal og Bydel Østensjø er dermed blitt gjennomført etter forutsetningene. Byggearbeidene omfattet også vesentlige tiltak overfor Østensjø Legesenter og Samfunnshusets storsal.

Alt i alt har byggeprosjektet kostet nær 49 millioner kr, pluss finanskostnader 1 420 860, hvorav kostnaden for Samfunnshuset er 12 670 000. Vi har imidlertid mottatt kr 6.125.150 kr i mva-refusjon, slik at netto kostnad er kr 42.790 360 millioner kr. I tillegg til kostnader knyttet til ny ventilasjon i Østensjø Legesenter og lys og ventilasjon i Samfunnshusets storsal, inngår i denne summen kostnader Stiftelsen har måttet påta seg som utleier til Deichman og Bydel Østensjø som en følge av byggeprosjektet.

Et foreløpig skår i gleden over et vellykket byggeprosjekt er at de to leietakerne som tok initiativet til de bygningsmessige endringene, ikke har villet akseptere de forhøyede leiekostnader knyttet til Samfunnshusets utlegg. Mer om dette omtales i et eget punkt i beretningen.

Omleggingen av driften av Oppsal Samfunnshus for et tydeligere skille mellom administrasjonen og styrets ansvar og oppgaver ble landet i 2023. Et utslag av dette er at driftsleder nå tituleres daglig leder med en oppdatert stillingsinstruks. En ny styreinstruks ble også vedtatt av styret 9. mars 2023. For å styrke daglig leders stilling, ble ny administrasjonskonsulent med særlig kompetanse innen økonomistyring ansatt i full stilling i stedet for 50 % stilling som tidligere. Styret består ikke lenger av en sekretær og AU er derfor redusert med ett styremedlem etter omleggingen. Styret anser omleggingen som vellykket.

Turid Olsen og Frode Winkelmann gikk i 2023 av med pensjon som ble markert på behørig vis.

Kortidsutleie kveldstid

Kortidsutleien har vært intensiv, og daglig leder rapporterer om at noen av lokalene i perioden har vært brukt flere ganger samme dag av ulike leietakere. Det vises i den sammenheng til egen sak om regnskapet for 2023.



hvorav en mann med timeavtale for bygningsmessige tiltak. Dessuten er to kvinner og to menn engasjert som kveldsvakter. Oppsal samfunnshus bør på sikt arbeide for at også arbeidsutvalget får en jevnere kjønnsfordeling.

Arbeidsmiljø og forhold for de ansatte

Styret anser arbeidsmiljøet som tilfredsstillende. For å bygge opp under det, har det vært arrangert sosiale samlinger blant de ansatte og for ansatte og styret.

Lønnsutviklingen for de ansatte har vært i tråd med kompetanse og ansvarsoppgaver.

Innskuddspensjonen er nå på lovens maksimalgrense på 7 % opp til knekkpunktet på 7,1 ganger G (grunnbeløpet i Folketrygden) i Gjensidige forsikring.

Det er ikke etablert APF-ordning for de ansatte.

Internkontroll med helse, miljø, sikkerhet og brannforebyggende tiltak

Samfunnshuset forurenses ikke det ytre miljø, og driftens fysiske og psykososiale miljø anses som tilfredsstillende. Instruksjon, opplæring og god kommunikasjon i det daglige ligger til grunn for arbeidet med internkontroll.

Myndighetenes krav om HMS overfor Oppsal Samfunnshus kommer frem av arbeidsmiljøloven, lov om brannvern, lov om tilsyn med elektrisk anlegg og utstyr, røykeloven og forurensningsloven, samt forskrifter til disse lovene.

De kommunale faste leietakerne er sertifisert som Miljøfyrtårn.

Pelias Skadedyrkontroll AS har i henhold til avtale gjennomført utplassering og etterfylling av åtestasjoner for gnagere. «Fangsten» for inneværende år er 0 kandidater.

Informasjon om brannforebyggende forpliktelser inngår i leieregler for faste leietakere og leiebekreftelse i samfunnshusavdelingen. Brannvernrunde gjøres fast hver 1. torsdag i måneden. Eventuelle avvik logges elektronisk og i perm, og utbedres fortløpende. Det er gjennomført to brannøvelser, samt to falske alarmer, med skriftlig evaluering distribuert til brannansvarlige. Det er utarbeidet nye branninstrukser for oppdatering i forhold til nye leietagere og endringer av kontaktpersoner og brannansvarlige.

Forholdet til Oppsal Vel

Det praktiske samarbeidet med Oppsal Vel er fulgt opp gjennom gjensidig styrerepresentasjon, og ved at Stiftelsens styreleder også er leder for Oppsal Vel. Samarbeidet kom også til uttrykk ved felles arrangement av den tradisjonsrike juletreffesten.

Styremøter

Det har vært 4 styremøter i 2023 og 4 møter i styrets arbeidsutvalg, pluss fortløpende gjensidig informasjon og møter mellom daglig leder/administrasjonskonsulent og styreleder gjennom året. I tillegg har det vært avholdt møter mellom leietakere og representanter for Oppsal Samfunnshus der også Liv Andreassen har deltatt i tillegg til arbeidsutvalget.



På årets siste styremøte før årsskiftet ble det vedtatt å justere utleieprisene med 10 % fordi korttidsutleien var godt under markedspris innenfor bydelens grenser.

Langtidsutleie

Følgende er langtids leietakere i lokalene til Oppsal Samfunnshus:

Østensjø bydel (Oppsal Samfunnshus barnehage, Kafé X, Treffsenter 60 pluss, Oppsal

Frivilligsentral, Ungdomsklubben)

Deichman Oppsal

Klippe Lise - Bydel Østensjø fremleier

Fotpleier - Bydel Østensjø fremleier

Særlig om kontorutleie i 3. etg i tilbygget

Interessen for kontorleie for psykologer økte også i løpet av 2023, og ved årets slutt var det 5 av dem

I dette lokalet leier også:

Lydbokinnspiller

Rettspsykiater

Negldesigner

Illustratør

Sikksakk systue

Stylist

Det var ved årets slutt 5 ledige kontorlokaler i Samfunnshuset på, 4 på 10 kvm hver og ett på 12 kvm.

Prosjektet Kulturbygg Oppsal

Byggeprosjektet Kulturbygg Oppsal var et samarbeid med leietakerne Bydel Østensjø og Deichman Oppsal, der det ble lagt til rette for integrering av aktiviteter med direkte adgang gjennom trapper og heissystem., og kodet låssystem for styring av brukstilgang. Blant tiltak hos Deichman Oppsal ble det etablert et ekstra møterom i lokalet til høyre for hovedinngangen, der Bydel Østensjøs foterapeuter tidligere holdt til.

Lokalene til Bydel Østensjø omfatter nå Kafé X for brukere med psykiske utfordringer med egen inngang fra Vetlandsveien, og ny ungdomsklubb i to nivåer med mange gode og veltilpassede fasiliteter der Kafé X tidligere holdt til. De nye lokalene har også gode kjøkkenfasiliteter. I 2. etg er det felleskontor for Deichman Oppsal og Bydel Østensjø, og kontor for Oppsal Frivilligsentral. Dessuten personalrom og møterom for dem alle. Det er nye ventilasjonsanlegg for hele området, også for Oppsal legesenter og Samfunnshusets storsal, og Storsalen har fått nytt lysanlegg. Samfunnshuset har også dekket nytt ventilasjonsanlegg og andre tiltak for Deichman Oppsal. For Bydel Østensjø har Samfunnshuset også dekket en rekke kostnader, dels forankret i inngått intensjonsavtale ved prosjektets start og dessuten ifølge ansvar som utleier.

Det var varslet forhøyede leiekostnader knyttet til for Bydel Østensjø og Deichman Oppsal knyttet til arbeidene i Kulturbygg Oppsal. Etter at kostandene for prosjektet på slutten av



2023 var på det rene, har dessverre ingen av de to leietakerne innbetalt den forhøyede leien Oppsal Samfunnshus mener de må påta seg.

For Bydels Østensjøvs vedkommende dreier det seg om forankring av kostnader og leieavtaler i Oslo bystyre, noe det tidligere var forutsatt. Bydel Østensjø har imidlertid varselet at denne forsinkelsen ikke skal ramme samfunnshusets likvide situasjon.

For Deichman Oppsal er situasjonen den at Deichman sentralt ikke har villet innrømme annen leieforhøyelse enn den som kun skyldes en utvidelse av leiearealet. Blir en ikke enige om den forhøyede leien, vil leien settes opp som forutsatt fra 1. jan 2025 når någjeldende leieavtale går ut.

Bydelens kulturhus, klubb og scene

Samfunnshuset som *Bydelens kulturhus, klubb og scene*, lansert i november 2022, ble videreført også i 2023. "Hyllest til Jahn Teigen" hadde fulle lokaler. Den (allerede) legendariske pepperkakehusbyggingen i samarbeid med Oppsal Frivilligsentral fant sted 25. november, der små og store pyntet 200 pepperkakehus. 10. januar var det morsom og godt besøkt juletreffest i samarbeid med Oppsal Vel og Oppsal Janitsjar.

Informasjonstiltak

På Facebook har Oppsal Samfunnshus hatt regelmessige oppslag ved ukeslutt. Dette har ført til stadig økende oppslutning, med over 1000 følgere ved årets slutt. Det har også vært arbeidet videre med samfunnshusets nettsted www.oppalsamfunnshus.no med informasjon overfor leietakere og andre interesserte, nå med en bedre visualisering av rommene en kan leie. Som i tidligere år, er det annonsert i Østensjøvannets Venners tidsskrift Sothøna og kirkesognets menighetsblad Naboposten.

Renhold

Nytt firma Ability har blitt engasjert og foretar godt renhold etter inngått avtale i fellesarealene i 3.etg i tilbygget og rom utleid på kveldstid. Øvrig renhold ivaretas av firmaet Karinas Renhold.

Utført vedlikehold og utbedringer i 2023

Det er:

- malt og beiset inne og ute.
- pusset og lakkert gulv i rom 201 og 206
- justert og reparert dører, skiftet dørlukkere og låskasser
- vedlikeholdt brannalarmanlegg.
- vedlikeholdt nødlis og ledelys
- vedlikeholdt ventilasjon
- vedlikeholdt heiser, inkl trappeheis
- skiftet lyskilder og utført diverse elektrikerarbeid
- skiftet lamper og panelovner i Oppsal Samfunnshus barnehage
- utført diverse rørleggerarbeid
- supplert kjøkkenutstyr og servise
- rensset gardiner og stoler



- utført hovedrengjøring i kjøkken, saler og fellesarealer
- erstattet enkelte sammenleggbare bord
- utbedret låser på søppelhus
- plantet ved hovedinngang og på terrasse 4. etg
- pusset vinduer utvendig og innvendig
- montert elektrisk dørholder i tilbygg
- vedlikehold hos faste leietakere

Anskaffelser

Følgende bygningsmessige og tekniske investeringer er gjort i 2023:

- Byttet brannsløyfe, skiftet ut detektorer

Planlagte tiltak 2024

- Årskontroll og skifte av nødlys
- Følge opp påpekte tiltak i brannsikringsanalyse
- Diverse el- og rørarbeid
- Oppgradere ventilasjonsanlegg, og andre utbedringer ut fra byggetekniske standarder
- Nye pakninger på vinduer
- Løpende utskifting av dørlukkere
- Supplere servise
- Nye varmeovner
- Diverse beplanting
- Ny kombiovn på kjøkken til treffsenteret
- Maling rom 206 og 207, og korridor 4. etg
- Slipe og behandle gulv takterrasse
- Montere fugleavvisere

Tiltak utenomhus

Det er etablert et nytt felles inngangsparti, forskriftsmessig universell utformet, til Østensjø Legesenter og Bydel Østensjøs Kafé X i forbindelse med byggeprosjektet.

Det er fortsatt ikke kommet en løsning for registrert bevegelse av støttemuren mot Oppsal senter. OBOS mener det ikke lenger er fare for bevegelse, og at årsaken til registrert bevegelse ikke skyldes den dype utgraving de fikk utført ved byggingen av nye Oppsal Senter. Det er også ulike syn mellom partenes geotekniske ekspertise. Oppsal Samfunnshus har mottatt et tilbud fra rådgiverfirmaet Sweco på ny granskning av bevegelsene. Dette vil koste ca kr 70 000,- og vil evt igangsettes når det ikke lenger er tele i bakken.

Gangveien Oslo kommune ikke har villet påta seg ansvaret for, ble brøytet før jul, omsider.

Likestilling i organisasjon og personalet

Alle arbeidsgivere, uansett størrelse, har plikt til å jobbe aktivt, målrettet og planmessig for å fremme likestilling og hindre diskriminering etter likestillings- og diskrimineringsloven § 26. Samfunnshuset har som mål å være representert med begge kjønn i styret og blant ansatte. Styret har bestått av fire kvinner og fire menn. Det er på dagtid ansatt en kvinne og to menn,



I forlengelsen av styremøtene i juni og desember var det henholdsvis sommeravslutning og juleavslutning for de ansatte og tillitsvalgte.

Årsregnskapet.

Årsregnskapet viser et større underskudd, noe som skyldes økte rentekostnader for lånet knyttet til byggeprosjektet. Underskuddet skyldes også manglende innbetaling av økt leie fra de to leietakerne som har fått oppgradert lokaler. Det vises til årsmøtesak Regnskap for 2023 som forklarer dette nærmere. Det framlagte regnskapet med tilhørende noter gir riktig informasjon om driften i 2023, og Samfunnshusets økonomiske stilling ved årsskiftet 2023 – 2024. Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning utenom byggeprosjektet.

Stiftelsen Oppsal Samfunnshus er mva-registrert.

Grunnlag for å vurdere Samfunnshusets framtidige utvikling.

Den fremtidige økonomien for Oppsal Samfunnshus vil være god forutsatt at de to leietakerne innbetaler sin andel av investeringene i byggeprosjektet.

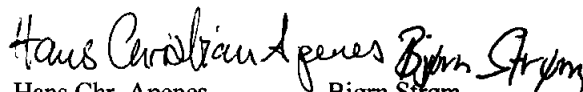
Huset er godt vedlikeholdt og deler av huset er ytterligere oppgradert. Den omfattende rehabiliteringen knyttet til prosjektet Kulturbygg Oppsal for leietakerne Deichman og Bydel Østensjø, nye ventilasjonsanlegg for Østensjø Legesenter og Samfunnshusets storsal styrker husets bruks- og finansielle verdi.

Det anbefales at det nye styret utarbeider en vedlikeholdsplan for hele bygget.

Det anbefales også en gjennomgang av samtlige leieavtaler.

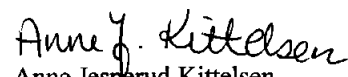
Oppsal, 15. mai 2024

Styret i Stiftelsen Oppsal Samfunnshus



Hans Chr. Apenes
Styreleder

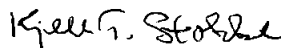
Bjørn Strøm
Nestleder



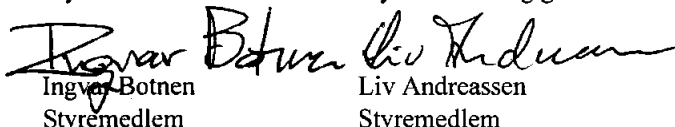
Anne Jesperud Kittelsen
Styremedlem



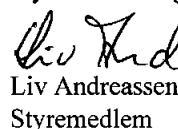
Randi Vollmerhaus
Styremedlem



Kjell T. Stokke
Styremedlem og grunneiers repr.



Ingvor Botnen
Styremedlem



Liv Andreassen
Styremedlem

Peter C. Roberts

Vara styremedlem



Gretha Ristad

Vara styremedlem



Til styret i Stiftelsen Oppsal Samfunnshus

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stiftelsen Oppsal Samfunnshus, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap 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 stiftelsens 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 stiftelsen 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 siktemessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. 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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Telefon: + 47 22 62 54 00 | Ryensvingen 3, Postboks 2024 Ryen, 0615 Oslo | www.langsethrevisjon.no | org.nr. 995300796



Medlem av Midtsnell Group International. En internasjonal sammenslutning av uavhengige revisjons- og konsultantselskaper.



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til stiftelsens 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>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om forvaltning

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000, *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at stiftelsen er forvaltet i samsvar med lov, stiftelsens formål og vedtektene for øvrig.

Oslo, 27. mai 2024

Langseth Revisjon AS

Fredrik W. Langseth
Statsautorisert revisor

