



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 835 592
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ORKNØYGATA 8
Forretningsadresse: Orknøygata 8
0658 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: Knut Ola Sigstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2024

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, 01.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		799 628	723 457
Sum inntekter		799 628	723 457
Kostnader			
Lønnskostnad		13 692	13 692
Annen driftskostnad		657 726	677 037
Sum kostnader		671 418	690 729
Driftsresultat		128 210	32 728
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 353	2 966
Sum finansinntekter		7 353	2 966
Annen finanskostnad		147 122	84 818
Sum finanskostnader		147 122	84 818
Netto finans		-139 769	-81 852
Resultat før skattekostnad		-11 559	-49 124
Årsresultat		-11 559	-49 124
Totalresultat		-11 559	-49 124
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-11 559	-49 124
Sum overføringer og disponeringer		-11 559	-49 124



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		360 000	360 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		360 001	360 001
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		360 001	360 001
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		7 591	97 775
Sum fordringer		7 591	97 775
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		541 884	346 090
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		541 884	346 090
Sum omløpsmidler		549 475	443 865
SUM EIENDELER		909 476	803 866

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 500	1 500
Sum innskutt egenkapital		1 500	1 500
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 201 814	2 190 255
Sum opptjent egenkapital		-2 201 814	-2 190 255
Sum egenkapital		-2 200 314	-2 188 755
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 750 595	2 676 412
Øvrig langsiktig gjeld		288 400	288 400
Sum annen langsiktig gjeld		3 038 995	2 964 812
Sum langsiktig gjeld		3 038 995	2 964 812
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		24 307	23
Leverandørgjeld		21 644	5 966
Annen kortsiktig gjeld		24 843	21 820
Sum kortsiktig gjeld		70 794	27 809
Sum gjeld		3 109 789	2 992 621
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		909 476	803 866



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 483522

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 835 592
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ORKNØYGATA 8
Forretningsadresse: Orknøygata 8
0658 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: Knut Ola Sigstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2024

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, 17.06.2024



Organisasjonsnr: 953 835 592
BORETTSLAGET ORKNØYGATA 8

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		799 628	723 457
Sum inntekter		799 628	723 457
Kostnader			
Lønnskostnad		13 692	13 692
Annen driftskostnad		657 726	677 037
Sum kostnader		671 418	690 729
Driftsresultat		128 210	32 728
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 353	2 966
Sum finansinntekter		7 353	2 966
Annen finanskostnad		147 122	84 818
Sum finanskostnader		147 122	84 818
Netto finans		-139 769	-81 852
Resultat før skattekostnad		-11 559	-49 124
Årsresultat		-11 559	-49 124
Totalresultat		-11 559	-49 124
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-11 559	-49 124
Sum overføringer og disponeringer		-11 559	-49 124



Organisasjonsnr: 953 835 592
BORETTSLAGET ORKNØYGATA 8

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		360 000	360 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1	1	1
Sum varige driftsmidler		360 001	360 001
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		360 001	360 001
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		7 591	97 775
Sum fordringer		7 591	97 775
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		541 884	346 090
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		541 884	346 090
Sum omløpsmidler		549 475	443 865
SUM EIENDELER		909 476	803 866
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 500	1 500
Sum innskutt egenkapital		1 500	1 500



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	2 201 814	2 190 255
Sum opptjent egenkapital	-2 201 814	-2 190 255
Sum egenkapital	-2 200 314	-2 188 755
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 750 595	2 676 412
Øvrig langsiktig gjeld	288 400	288 400
Sum annen langsiktig gjeld	3 038 995	2 964 812
Sum langsiktig gjeld	3 038 995	2 964 812
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	24 307	23
Leverandørgjeld	21 644	5 966
Annen kortsiktig gjeld	24 843	21 820
Sum kortsiktig gjeld	70 794	27 809
Sum gjeld	3 109 789	2 992 621
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	909 476	803 866



Organisasjonsnr: 953 835 592
BORETTSLAGET ORKNØYGATA 8

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3889

Borettslaget Orknøygata 8



Velkommen til årsmøte i Borettslaget Orknøygata 8

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 med møte:

Avstemningen åpner 14. mai kl. 18:00 og lukker 17. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3889>

Det holdes også et frivillig møte 14. mai kl. 19:00 , Orknøygata 8.

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.

Annen informasjon

Årsmøte vil gjennomføres fysisk 14. mai hos styreleder, 4 etg. oppgang B. Avstemning vil gjennomføres digitalt i etterkant av møte

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
7. Budsjett
8. Pålegg om utbedring av brannsikkerhet
9. Utbedring av fukt og heving av generell standard i kjeller
10. Kjellergulv
11. Oppussing av vegger



12. Varmeovner i oppgangsboder og vaskerom

Med vennlig hilsen,
Styret i Borettslaget Orknøygata 8



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
Torfinn Truchs Erga er valgt

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
Helga Emblemsvåg og Cristina Gomez Baggethun er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

4 av 30



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 3889 Borettslaget Orknøygata 8.pdf
2. Årsrapport med regnskap for 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 20 000,-

Styrets innstilling

Styregodtgjørelsen er ikke økt på lengre tid. I sammenheng med forventet merarbeid knyttet til byggarbeider foreslås det og øke denne

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 20 000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Torfinn Truchs Erga

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Cristina Gomez Baggethun
- Helga Emblemsvåg

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:



- Kent Andre Andersen

Sak 7

Budsjett

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Budsjett godkjennes som forelagt

Forslag til vedtak

Budsjett godkjennes

Vedlegg

3. Budsjett 2024.pdf

Sak 8

Pålegg om utbedring av brannsikkerhet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslaget har fått pålegg av brann- og redningsetaten til å øke brannsikkerheten i bygget.

Pålagte arbeider er estimert til ca. kr 430 000,- og må inkludere følgende:

- Bytte til branndører i alle oppgangsboder
- Deteksjon av alle oppgangsboder
- Gipsing av himling i kjeller og utbedring av allerede gipsede overflater i kjellertrapper
- Branntetting av alle gjennomføringer fra trappehus til leiligheter

Styret har mottatt klager på fukt i kjeller og

Forslag til vedtak

Pålagte arbeider utføres i løpet av perioden 2024 - 2025



Sak 9

Utbedring av fukt og heving av generell standard i kjeller

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Utbedringene vi er pålagt å utføre i kjelleren byr på en mulighet for å gjøre tiltak for å utbedre fuktnivået i kjelleren. Styret foreslår og hente inn forslag til tiltak og pristilbud for disse i sammenheng med gjennomføring av brannmessige tiltak.

Eksempelvis kan dette innebære følgende:

- Gjenåpning av ventiler i fasaden
- Utbedring av gulv
- Bytte av vegger

Styrets innstilling

Det bør hentes inn pristilbud på foreslåtte arbeider. Priskonsekvens forelegges beboere i ekstraordinær generalforsamling

Forslag til vedtak

Styret henter inn forslag til tiltak og pristilbud for arbeidene

Sak 10

Kjellergulv

Forslag fremmet av:
Ann Kristin Johansen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Støpe gulv i kjellerbodene

Forslag til vedtak
Innhente anbud



Sak 11

Oppussing av vegger

Forslag fremmet av:

Ann Kristin Johansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Veggene i oppgangene trenger oppussing

Forslag til vedtak

Hente inn anbud til oppussing

Sak 12

Varmeovner i oppgangsboder og vaskerom

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Etter bljbføkaksjfb

Arbeidet utføres i sammenheng med øvrige tiltak i kjeller og oppgang

Styrets innstilling

Det bør legges opp stikk i vaskerom og boder i trappeoppgang med mulighet for å plassere ovn ved behov.-
Ettersom ikke alle beboere disponerer bod i trappeoppanger er styrets innstilling at innkjøp av eventuell ny varmeovn må gjøres av den enkelte boenhet.

Forslag til vedtak

Forslaget gjennomføres gitt forbehold i styrets innstilling



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i ORKNØYGATA 8 BORETTSLAGE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ORKNØYGATA 8 BORETTSLAGE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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

Penneo Dokumentnøkkel: ACDWY-NSZ83-7UECE-XPENP-VID8J-HWWCJ



vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ACDWY-NSZ83-7UECE-XPENP-VID8J-HWWCJ



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-24 13:01:00 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ACDWY-NSZ83-7UECE-XPENP-VID8J-HWWCJ

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

11 av 30

3889 Borettslaget Orknøygata 8.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Torfinn Truchs Erga	Orknøygata 8 B
Styremedlem	Cristina Gomez Baggethun	Orknøygata 8 B
Styremedlem	Helga Emblemsvåg	Orknøygata 8 B
Varamedlem	Kent André Andersen	Orknøygata 8 A

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på telefon 99494371, og e-post styret@orknoygata8.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 Borettslaget Orknøygata 8

Borettslaget består av 15 andelsleiligheter.

Borettslaget Orknøygata 8 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953835592, og ligger i bydel i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

232 245

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget Orknøygata 8 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

I perioden som har vært har avholdt 4 styremøter, samt uformelle møter og løpende kontakt på e-post.

Noen av oppgavene styret har arbeidet med i perioden:



- Oppfølging av tilsynssak fra Brann- og redningsetaten, herunder innhenting av brannteknisk tilstandsrapport og utarbeidelse av plan for gjennomføring av pålagte tiltak.
- Tilsyn fra Elvia
- Oppfølging av tilsynssak fra Elvia
- Utarbeidelse av interne HMS-rutiner med fokus på brann og el-anlegg.
- Vernerunde for felles elektrisk anlegg ble gjennomført samtidig som høstdugnad
- Vernerunde for felles og beboeres brannvernanlegg ble gjennomført samtidig som høstdugnad. Flere beboere hadde imidlertid ikke mulighet for besøk.
- Installasjon av fibernett med avtale fra Globalconnect
- Det er planlagt og avholdt høst- og vårdugnad
- Styret har måttet vedta en økning av felleskostnader for å dekke fremtidige kostnader knyttet til utbedring av brannsikkerhet, samt økningen i borettslaget utgifter knyttet til renteheving og generell prisøkning

Neste styreperiode vil det arbeides videre med utbedring av brannsikkerheten i bygget. Dette vil bla. inkludere byggearbeider i kjeller og trappeoppganger.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Driftskostnadene endte høyere enn budsjettert. Dette skyldes i hovedsak uforutsette kostnader som brannteknisk tilstandsvurdering og reparasjon av varmekabler i takrenne.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 500 000 til større vedlikehold som blant annet omfatter pålagt utbedring av brannsikkerhet i kjeller, bytte til brannrør i boder i oppgang og brannfuging inn til leiligheter. Dette vil bli finansiert gjennom låneopptak.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar at energikostnadene vil være noe redusert ifht 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Orknøygata 8.

Lån

Borettslaget Orknøygata 8 har lån i Obos-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet. Økte renter er årsak til høyere budsjetterte rentekostnadene i 2024 ifht 2023.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BORETTSLAGET ORKNØYGATA 8 ORG.NR. 953 835 592, KUNDENR. 3889

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.	416 056	512 254	416 056	478 680
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-11 559	-49 124	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	15 3 076 411	100 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -3 002 228	-147 074	0	-125 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	62 624	-96 198	0	-125 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	478 681	416 056	416 056	353 680
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	549 475	443 865		
Kortsiktig gjeld	-70 794	-27 809		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	478 681	416 056		



BORETTSLAGET ORKNØYGATA 8 ORG.NR. 953 835 592, KUNDENR. 3889

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	799 628	723 408	0	835 244
Andre inntekter		0	49	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		799 628	723 457	0	835 244
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-1 692	-1 692	0	-1 692
Styrehonorar	4	-12 000	-12 000	0	-12 000
Revisjonshonorar	5	-10 314	-8 729	0	-10 933
Regnskapsførerhonorar		-30 111	-28 953	0	-31 918
Konsulenthonorar	6	-475	-450	0	-504
Drift og vedlikehold	7	-157 214	-234 765	0	-508 530
Forsikringer		-110 957	-102 834	0	-118 725
Kommunale avgifter	8	-186 005	-156 094	0	-195 305
Energi/fyring		-35 115	-21 656	0	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-85 957	-68 284	0	-70 000
Andre driftskostnader	9	-41 578	-55 272	0	-35 068
SUM DRIFTSKOSTNADER		-671 418	-690 729	0	-1 009 674
DRIFTSRESULTAT		128 210	32 728	0	-174 430
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	7 353	2 966	0	7 353
Finanskostnader	11	-147 122	-84 818	0	-165 100
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-139 769	-81 852	0	-172 453
ÅRSRESULTAT		-11 559	-49 124	0	-346 883
Overføringer:					
Udekket tap		-11 559	0		



BORETTSLAGET ORKNØYGATA 8 ORG.NR. 953 835 592, KUNDENR. 3889

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	306 000	306 000
Tomt		54 000	54 000
Andre varige driftsmidler	13	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		360 001	360 001
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		151	12 492
Forskuddsbetalte kostnader		7 440	85 283
Driftskonto OBOS-banken		347 200	56 546
Sparekonto OBOS-banken		194 684	289 544
SUM OMLØPSMIDLER		549 475	443 865
SUM EIENDELER		909 476	803 866
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 15 * 100		1 500	1 500
Udekket tap	14	-2 201 814	-2 190 255
SUM EGENKAPITAL		-2 200 314	-2 188 755
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 750 595	2 676 412
Borettsinnskudd	16	288 400	288 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 038 995	2 964 812
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 843	21 820
Leverandørgjeld		21 644	5 966
Påløpte renter		14 493	22
Påløpte avdrag		9 814	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		70 794	27 809
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		909 476	803 866
Pantstillelse	17	3 340 000	7 940 000
Garantiansvar		0	0



Oslo, __. __. 2024

Styret i Borettslaget Orknøygata 8

Torfinn Truchs Erga

Cristina Gomez Baggethun

Helga Emblemsvåg

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 KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	721 508
TV	78 120
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	799 628

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 692
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 692

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 12 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 314.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-475
SUM KONSULENTHONORAR	-475

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 765
Drift/vedlikehold elektro	-40 667
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-361
Drift/vedlikehold heisanlegg	-6 780
Drift/vedlikehold brannsikring	-104 171
Kostnader dugnader	-3 471
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-157 214

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-5 029
Vann- og avløpsavgift	-98 098
Feieavgift	-2 040
Renovasjonsavgift	-80 839
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-186 005

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-31 068
Andre fremmede tjenester	-8 181
Andre kontorkostnader	-53
Bank- og kortgebyr	-2 277
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-41 578

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 751
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 140
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	462
SUM FINANSINNTEKTER	7 353

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Eika Boligkreditt AS	-1 900
Eika Boligkreditt	-4 561
OBOS-banken	-486
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-104 254
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-35 921
SUM FINANSKOSTNADER	-147 122

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	306 000
SUM BYGNINGER	306 000

Tomten er kjøpt.

Gnr.232/bnr.245

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Brannvernustyr	
Tilgang 2006	78 331
Avskrevet tidligere	-78 330
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

**NOTE: 14****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: 15**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,6 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2010	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 242 091	
Nedbetalt i år	757 909	

0

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,6 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2014	-2 600 000	
Nedbetalt tidligere	780 647	
Nedbetalt i år	1 819 353	

0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,6%. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2022	-100 000	
Økning 2023	-200 000	
Nedbetalt tidligere	850	
Nedbetalt i år	299 150	

0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2023	-2 118 503	
Nedbetalt i år	42 966	

-2 075 537

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 46 år.

Opprinnelig 2023	-757 908	
Nedbetalt i år	82 850	

-675 058

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-2 750 595**

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd	-288 400
SUM BORETTSINNSKUDD	-288 400

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	288 400
Pantelån	2 750 595
Påløpte avdrag	9 814
TOTALT	3 048 809

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

Bygninger	306 000
Tomt	54 000
TOTALT	360 000



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 558688. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering



BUDSJETT ORKNØYGATA 2024

Regnskapslinje	2023	BUDSJETT 2024
<i>INNTEKTER:</i>		
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	799,628	835,244
SUM INNTEKTER	799,628	835,244
<i>DRIFTSKOSTNADER:</i>		
PERSONALKOSTNADER	- 1,692	- 1,692
STYREHONORAR	- 12,000	- 12,000
REVISJONSHONORAR	- 10,314	- 10,933
REGNSKAPSFØRERHONORAR	- 30,111	- 31,918
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	- 475	- 504
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	- 157,214	- 508,530
- 6601 Drift/vedl.hold bygninger	1,765	3,530
- 6603 Drift/vedl.hold elektro	40,667	
- 6604 Drift/vedl.hold utvendig anl.	361	1,000
- 6606 Drift/vedl.hold heiser	6,780	-
- 6609 Drift/vedl.hold brannsikring	104,171	500,000
- 664 Kostnader dugnad	3,471	4,000
FORSIKRINGER	- 110,957	- 118,725
KOMMUNALE AVGIFTER	- 186,005	- 195,305
ENERGI / FYRING	- 35,115	- 25,000
TV-ANLEGG/BREDBÅND	- 85,957	- 70,000
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	- 41,578	- 35,068
SUM DRIFTSKOSTNADER	- 671,418	- 1,009,674
DRIFTSRESULTAT:	128,210	- 174,430
FINANSINNTEKTER	7,353	7,353
FINANSKOSTNADER	- 147,122	- 165,100
RES.AV FINANSINNT/KOSTN.	- 139,769	- 172,453
RESULTAT	- 11,559	346,883
<i>Nedbetaling fellesgjeld, avdrag</i>	-	126,000
Likviditet tilgjengelig	-	472,883



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 14.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 17.05.24

Selskapsnummer: 3889 Selskapsnavn: Borettslaget Orknøygata 8

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Torfinn Truchs Erga er valgt</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Helga Emblemsvåg og Cristina Gomez Baggethun er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til kr 20 000,-</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Torfinn Truchs Erga

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Cristina Gomez Baggethun

Helga Emblemsvåg

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Kent Andre Andersen

Sak 7 Budsjett

Budsjett godkjennes

For

Mot

Sak 8 Pålegg om utbedring av brannsikkerhet

Pålagte arbeider utføres i løpet av perioden 2024 - 2025

For

Mot

Sak 9 Utbedring av fukt og heving av generell standard i kjeller

Styret henter inn forslag til tiltak og pristilbud for arbeidene

For

Mot

Sak 10 Kjellergulv

Innhente anbud

For

Mot



Sak 11 Oppussing av vegger

Hente inn anbud til oppussing

For

Mot

Sak 12 Varmeovner i oppgangsboder og vaskerom

Forslaget gjennomføres gitt forbehold i styrets innstilling

For

Mot



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.