



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 322 358  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: PRESIDENTGATEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ruben Fosshaug  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 663 142	8 506 750
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 663 142</b>	<b>8 506 750</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		699 941	687 123
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		13 499	13 500
Annen driftskostnad		8 082 632	6 382 462
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 796 072</b>	<b>7 083 085</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-132 931</b>	<b>1 423 665</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		35 481	9 728
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>35 481</b>	<b>9 728</b>
Annen finanskostnad		312 194	223 490
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>312 194</b>	<b>223 490</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-276 713</b>	<b>-213 762</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-409 644</b>	<b>1 209 903</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-409 644</b>	<b>1 209 903</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-409 644</b>	<b>1 209 903</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-409 644</b>	<b>1 209 903</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-409 644	1 209 903
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-409 644</b>	<b>1 209 903</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		28 947 893	28 947 893
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	13 500
Sum varige driftsmidler		28 947 894	28 961 393
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		249 970	
Sum finansielle anleggsmidler		249 970	0
Sum anleggsmidler		29 197 864	28 961 393
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			5 349
Sum fordringer		0	5 349
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 857 609	5 554 714
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 857 609	5 554 714
Sum omløpsmidler		4 857 609	5 560 063
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>34 055 473</b>	<b>34 521 456</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		23 100	23 100
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>23 100</b>	<b>23 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		21 796 513	22 206 156
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>21 796 513</b>	<b>22 206 156</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>21 819 613</b>	<b>22 229 256</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 410 037	11 565 983
Øvrig langsiktig gjeld		446 564	197 840
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 856 601</b>	<b>11 763 823</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 856 601</b>	<b>11 763 823</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 332 946	3 389
Skyldige offentlige avgifter		21 709	20 201
Annen kortsiktig gjeld		24 604	504 788
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 379 260</b>	<b>528 377</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>12 235 861</b>	<b>12 292 200</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>34 055 473</b>	<b>34 521 456</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 494296

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 948 322 358  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: PRESIDENTGATEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Ruben Fosshaug  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2023

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.06.2023



Organisasjonsnr: 948 322 358  
PRESIDENTGATEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 663 142	8 506 750
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 663 142</b>	<b>8 506 750</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		699 941	687 123
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		13 499	13 500
Annen driftskostnad		8 082 632	6 382 462
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 796 072</b>	<b>7 083 085</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-132 931</b>	<b>1 423 665</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		35 481	9 728
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>35 481</b>	<b>9 728</b>
Annen finanskostnad		312 194	223 490
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>312 194</b>	<b>223 490</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-276 713</b>	<b>-213 762</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-409 644</b>	<b>1 209 903</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-409 644</b>	<b>1 209 903</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-409 644</b>	<b>1 209 903</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-409 644</b>	<b>1 209 903</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-409 644	1 209 903
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-409 644</b>	<b>1 209 903</b>



Organisasjonsnr: 948 322 358  
PRESIDENTGATEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		28 947 893	28 947 893
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1		13 500
Sum varige driftsmidler		28 947 894	28 961 393
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		249 970	
Sum finansielle anleggsmidler		249 970	0
Sum anleggsmidler		29 197 864	28 961 393
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			5 349
Sum fordringer		0	5 349
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 857 609	5 554 714
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 857 609	5 554 714
Sum omløpsmidler		4 857 609	5 560 063
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>34 055 473</b>	<b>34 521 456</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		23 100	23 100



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>23 100</b>	<b>23 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	21 796 513	22 206 156
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>21 796 513</b>	<b>22 206 156</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>21 819 613</b>	<b>22 229 256</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 410 037	11 565 983
Øvrig langsiktig gjeld	446 564	197 840
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>10 856 601</b>	<b>11 763 823</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>10 856 601</b>	<b>11 763 823</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	1 332 946	3 389
Skyldige offentlige avgifter	21 709	20 201
Annen kortsiktig gjeld	24 604	504 788
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 379 260</b>	<b>528 377</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>12 235 861</b>	<b>12 292 200</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>34 055 473</b>	<b>34 521 456</b>



Organisasjonsnr: 948 322 358  
PRESIDENTGATEN 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 2023

Presidentgaten Borettslag

5. juni 2023

Selskapsnummer: 17





## Velkommen til årsmøte i Presidentgaten Borettslag

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

### Dato for årsmøtet:

5. juni 2023 kl. 18:00, Lilleborg Kirke.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av husordensreglene, punkt 16, "uteområdene"
8. Oppgradere sykkelskur i Oskar Braatens gate
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
11. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

**Styret i Presidentgaten 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

OBOS rådgiver, Sunniva Nordmelan, er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

### 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 5

### Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes over av egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes over av egenkapital.

**Vedlegg**

1. 17 årsrapport.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 346 500

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 346 500



Sak 7

## Endring av husordensreglene, punkt 16, "uteområdene"

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår at følgende blir lagt inn i husordensreglene, under punkt 16 «uteområdene»:

Det er ikke lov til å mate fugler på borettslagets eiendom. Mating kan skape problemer både for fuglene, miljøet og mennesker i nærområdet, da mat som blir liggende kan bidra til problemer med rotter i området og gi problemer for fuglene i form av sykdomsspredning.

**Begrunnelse:** Dette er i henhold til anbefaling fra Bymiljøetaten i Oslo kommune

### Styrets innstilling

forslaget vedtas

### Forslag til vedtak

Styrets forslag legges til, under punkt 16 "uteområdene", i husordensreglene.

Sak 8

## Oppgradere sykkelstur i Oskar Braatens gate

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår å gjøre om "påbygget" som egentlig skal brukes til å tørke klær, slik at det ikke er mulig å klatre inn for å stjele sykler. Setter samtidig på et høyere tak på påbygget og setter inn 2 stk sykkelstativ som gir rom for 5stk sykler, i 2 høyder.

**Begrunnelse:** Gir rom for 20 ekstra sykler + hindrer mye av inbruddene som har vært i vinter + deler av påbygget er i dårlig forfatning og vil uansett erstattes iløpet av året.

### Styrets innstilling

Forslaget vedtas

### Forslag til vedtak

Påbygget gjøres om slik at det ikke er mulig å klatre inn. Det settes på et høyere tak og to sykkelstativ som gir rom for fem sykler, i to høyder.



Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kristina Hallanger Johansson
- Ole Johannes Meling Skartveit

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Elisabeth Thoresen
- Espen F Ringdahl
- Guy Alexander Furset Belgau
- Helena Louise H Olsson
- Pernille Toppen Dahl

### Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling Presidentgaten Borettslag.pdf

Sak 10

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 11

## Valg av valgkomité



### **Roller og kandidater**

**Valg av 2 valgkomité** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Ragnar Syltevik	Presidentgata 3 C
Styremedlem	Jonas Christensen	Anna Sethnes Gate 4 A
Styremedlem	Astrid Musæus	Presidentgata 3 C
Styremedlem	Thea Rønneberg	Anna Sethnes Gate 2 A
Styremedlem	Nina Valen Kristensen	Anna Sethnes Gate 4B
Varamedlem	Helena Louise H Olsson	Anna Sethnes Gate 2 B
Varamedlem	Espen F Ringdahl	Oskar Braatens Gate 24

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Ragnar Syltevik		Presidentgata 3 C
Varadelegert		
Thea Rønneberg		Anna Sethnes Gate 2 A

### Valgkomiteen

Terje Brekke		Anna Sethnes Gate 4 B
Graziela Egedal		Anna Sethnes Gate 4 A

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [presidentgatabrl@gmail.com](mailto:presidentgatabrl@gmail.com). Se Presidentgaten Borettslags hjemmeside på [www.vibbo.no/presidentgaten](http://www.vibbo.no/presidentgaten) for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Presidentgaten Borettslag

Borettslaget består av 231 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Presidentgaten Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948322358, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

225      205    208    397    58    59

Første innflytting skjedde i 1939. Tomten ble kjøpt i 1950.



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.

Presidentgaten Borettslag har én ansatt.

### **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

### **Styrets arbeid**

Først og fremst.

Følgende avsnitt er en direkte kopi fra ifjor, da den er like relevant fremover;

-Styrets store ønske for det kommende året, er at samtlige andelseiere og leietakere bruker tid på å sette seg inn i, og ikke minst følge, husordensregler og vedtekter. Dette er essensielt for at alle skal kunne trives i vårt borettslag, og er med på å gi forutsigbarhet for våre beboere. Vi minner også om å huske på at det er lytt i våre bygg, og at det er like viktig å vise hensyn som det er å være tålmodig. Snakk sammen og ta opp ting direkte dersom du opplever at naboene dine ikke følger disse retningslinjene. Direkte kommunikasjon fungerer i de aller fleste tilfeller bedre enn å sende en tilfeldig klage uten adresse.

### **Energikartlegging**

I lys av vedvarende høye priser for fjernvarme og strøm har styret initiert en kartlegging av borettslagets energibruk. Tilstandsvurdering av fasade og tak, inkludert vinduer og ytterdører, vil inngå i denne kartleggingen. Resultatene fra denne vil vi bruke til å vurdere innholdet i vedlikeholdsnøkkelen vi tidligere har fått fra OBOS på disse punktene - spesielt når det gjelder tidspunkt for utbedringer.

Kartleggingen vil utføres av kvalifiserte rådgivere og vil være delvis støttet av programmet "Kartleggingsstøtte til borettslag og boligsameier" hos Enova. Kartleggingen vil resultere i to ting:

- 1) Anbefaling av tiltak for oppgradering av bygningsmassen inkl. tidspunkt og rekkefølge for tiltak
- 2) Et sett med anbefalte tiltak som kan gjennomføres for å redusere energibruk (strøm- og fjernvarme)

Tiltakene anbefales på bakgrunn av tilstand og lønnsomhet, og vil hjelpe styret i planleggingen av vedlikeholdsarbeid i tiden fremover. Håpet er å identifisere sparingstiltak som både vil kunne bedre bokvaliteten og redusere våre energikostnader.

### **Inngangsdører**

Fjorårets generalforsamling påla styret å se på løsninger for å forsøke å utbedre støy fra ytterdører som smeller.

Styret har vært i dialog med Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune for å få informasjon om retningslinjer og føringer for å gjøre endringer på ytterdørene.

Styret har også innhentet priser for nye dører til oppgang og ned til kjeller til alle oppganger i borettslaget. Samtlige leverandører leverte prisoverslag rett i underkant av kr 3.000.000,-. Styret har vurdert det som ikke aktuelt å gå videre med dette på nåværende tidspunkt, da vi trolig må regne med at vi står overfor en omfattende kostnad for å oppgradere fasader og bytte vinduer i løpet av noen år. Se mer om tidspunkt for dette under «Energikartlegging».

I vår dialog med Plan- og bygningsetaten fikk vi vite at dørene vi har nå ikke stemmer overens med originalt design. Dette vil kunne være noe vi må ta høyde for når en fasadeoppgradering finner sted.

### **Dørpumper**

Som et alternativ for å forsøke å minske lyden fra dørene ble det bestemt at vi skulle gjennomføre en test i enkelte oppganger med nye dørpumper. Derfor ble det i november 2022 montert nye dørpumper i Anna Sethnes gate 4A og Anna Sethnes gate 4B.

Erfaringen så langt er at disse dørpumpene hjelper *noe* på problemet, men det tar ikke bort all bråk/lyd. Dørpumpene vil dessuten kreve en viss grad av justering/vedlikehold for å fungere optimalt.

Styrets beslutning er derfor at vi vurderer montering av nye dørpumper etter behov for andre oppganger, som en del av det ordinære vedlikeholdet.

Vi må derfor be beboere å selv sørge for at døren går i lås ved å lukke igjen døren ordentlig (og gjerne stille), fremfor å bare slippe døren og la pumpen forsøke å dempe at det smeller.

Vi minner også om at det står i husordensreglene at vinduer i oppgangene ikke skal åpnes. Dette bidrar nemlig til trekk som igjen bidrar til støy. Om en ikke klarer å få nok ventilasjon gjennom å åpne vinduer i egen leilighet, bør en vurdere å investere i en vifte for å sikre at luften flytter seg i egen leilighet.

### **Asbest**

Arbeidet med asbestsanering i borettslaget ble 2022 sitt store fokus. Prosjektet gikk dessverre ikke som forestilt, planlagt eller ønsket.

Utdrag fra juleskriv fra styret 2022:

«Dette arbeidet har dessverre vært preget av forsinkelser, sykdom, misforståelser, boder som ikke var tømt i forbindelse med jobben som skulle gjøres og flere andre uheldige faktorer. I november var arbeidet i hovedsak ferdig – nå gjenstår kun 10 boder som blir tatt til våren etter at varmen igjen er skrudd av. Dette gjelder de bodene som ikke ble tømt og tilgjengeliggjort i høst, til tross for varslinger på lik linje som til andre bod-eiere. Eierne av disse blir kontaktet til våren.»

Et resultat av dette var at prosjektet gikk over budsjett. Hovedgrunnen til dette var at det etter oppstart viste seg å være langt flere punkter som måtte saneres enn hva det først var



planlagt for. Det ble også klart at det var flere strekk enn vi først trodde som ikke var tilstrekkelig isolert.

I etterkant av denne runden med asbestsanering og re-isolering har vi hatt et opprydningsmøte med vår leverandør for å sikre at vi ikke havner i en lignende situasjon igjen. Vi takker dere igjen for tålmodigheten, og beklager for de som har opplevd store ulemper på grunn av dette.

### **Vedlikehold.**

For noen år siden fikk vi en vedlikeholdsnøkkel fra OBOS Prosjekt. Dette har vært et utgangspunkt for prioriteringen av vedlikehold i borettslaget og styrets prioriteringen, men vi har også avdekket over tid at oversikten ikke er god nok. Enkelte aspekter er ikke relevante for vårt borettslag, mens andre ting er ikke tydelige nok.

For to år siden brukte vi mye tid på kartlegging, og 2022 brukte vi mye tid på å starte prosjekter. Blant prosjektene som ble startet var oppgradering av taket på Bunnpris, asbestsanering og etterisolering av større deler av rørnett i kjelleren.

Vi har også fortsatt arbeidet med kartlegging og nå innført en årlig rutine på rør- og varmtvannsanlegget.

Det er stadig ting å ta tak i, og vi forsøker å spre arbeidet med nødvendige oppgrader jevnt utover så mye vi klarer.

Vi jobber også for å få på plass en rammeavtale med elektriker og håndverker/snekker som kan bistå både borettslaget og andelseiere med større og mindre prosjekter.

### **Rørlegger**

Borettslaget har en rammeavtale med Rørleggersentralen AS. Dette er en løpende ? avtale på et år, som sikrer omfattende kartlegging og planlegging for oppgradering og vedlikehold av alt som handler om vann og varme i borettslaget. Avtalen sikrer borettslaget en fast rabatt på alle tjenester, og dette gjelder også for andelseieres egne prosjekter.

Etter fjorårets VVS inspeksjon, ble det hovedsakelig avdekket flere ting vi bør gjøre noe med. Blant disse er sluk på vaskerom, løse rør og dryppende kraner. Dette er ting som tar tid og penger, men som ikke er kritiske. Vi oppgraderer litt om gangen for å sikre at vi ikke havner for langt bakpå med etterslepet.

### **Utbedring av tak**

Utbedring av taket på Presidentgata 5 (Bunnpris) ble gjennomført sommeren 2022. Etter mange år med sporadisk lapping og generelt nedprioriteringer var det en etterlengtet oppdatering som sikrer bygget i rundt 25-30 år.

### **Fugler**

De siste årene har vært fuglenes år, til stor frustrasjon for veldig mange. Det er spesielt duer og måker som har skapt stor sjenanse.



Når fugler først har lagt egg i reir, er det ikke lov å fjerne fuglene eller reirene. Vi har i løpet av våren engasjert Anticimex til å bistå med forebyggende arbeid, og vi har blant annet fått fjernet gamle reir og fått montert flere duepigger på taket. Vi håper disse tiltakene gir utslag, og de ikke har rukket å lage nye at reder siden den gang.

Styret har også forsøkt å komme i kontakt med våre nabo-borettslag for å oppmuntre de til å gjøre tilsvarende tiltak. Vi ser nemlig at fuglene i stor grad oppholder seg på takene til disse byggene, og at det går utover oss. Vi har dessverre fått lite respons på dette.

I tillegg til å gjøre disse tiltakene er det noen tiltak alle beboere kan gjøre.

- Ikke mate fugler på vår tomt
- Jage bort duer og måker på egne vinduskarmer og balkonger
- Ikke la avfall ligge på fellesområdene. Har noen glemt igjen avfall, og spesielt matavfall, ta gjerne ansvar og kast det.
- Si fra til de som eventuelt mater fugler, at dette ikke skal gjøres på vårt område.

Styre fremmer forslag på generalforsamlingen om å oppdatere husordensreglene med at det ikke er lov å mate fugler på vår tomt.

### **Avfall/Søppel**

Vi betaler enormt mye penger i renovasjonsavgifter, og vi har fått indikasjoner på at det vil bli enda dyrere i årene som kommer. For å sørge for at vi ikke betaler mer enn vi må, må vi gjøre følgende:

- Vi skal få mindre søppeldunker
- Beboerne må bli flinkere til å komprimere søppel og ikke minst kaste søppel korrekt. Alt som ikke passer inn i restavfall-, mat- eller plastposer, må du selv levere hos en gjenbruksstasjon. Du finner en oversikt over disse på Oslo kommune sine sider.

Dersom du er usikker på hva som skal kastes hvor har Renovasjonsetaten gode oversikter over dette.

Bak glasscontainerne ved Presidentgata etablerer vi også et område for hageavfall. Her kan du kaste blomster, jord og lignende der istedenfor i de vanlige søppeldunkene. Dette gjør at vi sparer penger på søppelhåndteringen.

### **Hunder**

Det er ikke lov å lufte dyr på våre plener, da disse skal være til for våre beboere som ønsker å ligge og kose seg om sommeren. Spesielt hundelufting fører til stor sjenanse for enkelte beboere. Det finnes mange fine grøntområder i nærheten av borettslaget som heller kan benyttes til dette.

Det forventes at alle bidrar til å si fra til de som velger å overse skilt eller ikke kjenner til våre regler. Konstruktiv dialog bidrar til å løse det meste.

### **Gjerder**

Vi har i de siste årene satt opp noen gjerder rundt borettslaget. Vi opplever at dette bidrar til å holde uønskede gjester borte fra eiendommen, og til å ivareta plenen.

**Sykkelskur - og innbrudd**

Det har gjennom sen vinteren spesielt, vært en rekke forsøk på innbrudd i sykkelskuret vi har i bakgården. Vi ser at de fleste av dette stammer fra rusmiljøer.

Styret vil på generalforsamlingen fremme et forslag for å gjøre endringer på det mest utsatte sykkelskuret, som forhåpentligvis også vil lage plass til flere sykler.

Vaktmester har også hengt opp et skilt med info om overvåking på sykkelskuret, i håp om å skremme bort uvedkommende fra å snoke for mye.

Vi ber alle som bruker sykkelskur om å bidra til å holde området så ryddig som mulig. Om du ikke bruker sykkelen din i hverdagen, la den gjerne være i egen bod, så blir det mer rom for andre.

**Hjertestarter**

Styret har gått til anskaffelse av en hjertestarter som skal være tilgjengelig for borettslagets beboere og forbi passerende ved behov.

Den vil bli hengt opp synlig på Bunnpris.

Hjertestarteren må henges opp inne for å unngå frost, og er derfor tilgjengelig i Bunnpris sine åpningstider.

Hjertestarteren vil registreres i det offentlige Hjertestarterregisteret, slik at den både blir tilgjengelig for 113-sentralene og så den vises i appen "Hjelp 113" fra Norsk luftambulans. Med appen kan man raskt slå opp hvor nærmeste registrerte hjertestarter er i kartet.

**Næringslokaler.****Oskar Braatens gate 18**

Det har dessverre vært vanskelig å fylle utleielokalet i Oskar Braatens gate med nye leietakere. Dette kan muligens være knyttet til usikkerhetene som følge av pandemien.

Styret har vurdert det dithen å ikke sette ned husleien drastisk for å forsøke å lokke inn ny leietaker, men gi det litt tid og jobbe for å få inn en aktør som vil være egnet som en langsiktig leietaker. I mellomtiden har det blitt gjort enkelte og rimelige grep for å forsøke å få lokalene til å virke mer attraktive.

Det vil på nytt bli annonsert for lokalene i løpet av sommeren.

**Bunnpris**

Vår trofaste nærbutikk og deres muntre ansatte er et kjærkomment tilskudd i Presidentgata. I 2022 fikk de også pakkelevering via Posten, noe vi håper er til glede for våre beboere.

Det skal i løpet av våren gjennomføres en kartlegging sammen med ledelsen på Bunnpris på å forsøke å begrense hvor mye "ting" de har rundt butikken. Som butikk må det være



mulig å få varer, håndtere papp etc, men vi ønsker en tydeligere enighet med de for å begrense omfanget av ting, og hvor de oppbevares.

### **Diverse oppgaver**

Store deler av styrets arbeid har som alltid gått med til kommunikasjon. I dette inngår e-poster og meldinger på våre kanaler, telefoner til alle døgnets tider (noe vi gjerne unngår i fremtiden), og direkte dialog med alt fra selgere, partnere, eiendomsめglere, andelseiere, potensielle kjøpere etc.

Vi merker stadig at toleransen for støy fra naboer er lavere enn hva den var før pandemien. Vi må igjen minne om at det meste løser seg med direkte og konstruktiv dialog.

Videre er det fortløpende kommunikasjon med forretningsfører, leverandører, leietakere og mulige kjøpere av eiendommer som ligger ute. Spesielt verd å nevne så har styret de siste årene måtte bruke store mengder tid på andelseiere som dessverre prøver å finne alle mulige smutthull for å tjene penger på eiendommen fremfor å selv bo her. Muligheten for og varigheten av utleie er regulert av OBOS. Vi prøver så godt vi kan å fange opp når dette skjer, og unngå at dette går utover borettslagets felles ressurser. For de som ønsker å leie ut ubegrenset kan man gjøre dette i f.eks selveierleiligheter.

Vi bruker også tid på å kommunisere arbeidet vi gjør i styret, og informere om viktige ting som påvirker våre beboere. Vi forventer derfor at alle leser skrivene og nyhetene vi legger ut på Vibbo.

Mye arbeid går også med til kjøp/salg og oppussing av leiligheter.

### **Salgstall av andeler i 2022/ tall bak skråstrek er tilsvarende tall for 2021**

Totalt antall solgte: 15/38

Antall små solgt: 6/22

Antall store solgt: 9/16

Høyest pris liten: 4 462 000/4150000

Lavest pris liten: 3 629 000/3500000

Høyest pris stor: 5 102 000/4930000

Lavest pris stor: 3 860 000/4020000

Det er hyggelig å se at prisene generelt ser ut til å fortsette opp i verdi over tid. Det er fortsatt populært å kjøpe bolig i Presidentgata Borettslag!

### **Vaktmester**

Sist men ikke minst må vi som alltid sette litt fokus på vår kjære Vaktmester, Harald. Uten han ville styrets arbeid vært mye, mye, vanskeligere!

Vi benytter anledningen til å minne om at Harald kun er ansatt på 50%, og at hans tid skal benyttes til ting som er i henhold til hans kontrakt og de oppgavene han blir pålagt av styret. Harald er en vaktmester, og det skal ikke forveksles med hobbypsykolog, søppelplukker, personlig lyspærskifter, vekter mm.

Mindre arbeid i leiligheter må andelseier selv stå for. Dette er en del av vedlikeholdsplikten som vi alle har for leilighetene vi disponerer i henhold til vår andel i borettslaget.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift og vedlikeholdskostnader.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte renter på lån.

### 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 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 322 000 til ordinær drift.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Presidentgaten Borettslag.

### Lån

Presidentgaten Borettslag har lån i EIKA. Lånet har månedlig forfall med flytende rente på 4,65 % pr 02.05.23. Lånet løper til november 2030. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

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

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Presidentgaten Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 09. mai 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



## PRESIDENTGATEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 322 358, KUNDENR. 17

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>5 031 686</b>	<b>4 991 479</b>	<b>5 031 686</b>	<b>3 478 350</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-409 644	1 209 903	1 564 400	1 536 996
Tilbakeføring av avskrivning 15	13 499	13 500	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-1 155 946	-1 183 196	-1 175 000	-1 145 000
Innsk. øremerk. bankkto	-1 246	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-1 553 337</b>	<b>40 207</b>	<b>389 400</b>	<b>391 996</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>3 478 349</b>	<b>5 031 686</b>	<b>5 421 086</b>	<b>3 870 346</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 857 609	5 560 063
Kortsiktig gjeld	-1 379 260	-528 377
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>3 478 349</b>	<b>5 031 686</b>



**PRESIDENTGATEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 322 358, KUNDENR. 17**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	8 492 286	8 428 920	8 702 000	8 905 000
Innbetalinger		105 849	0	0	0
Andre inntekter	3	65 007	77 830	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>8 663 142</b>	<b>8 506 750</b>	<b>8 702 000</b>	<b>8 905 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-353 441	-340 623	-365 400	-380 000
Styrehonorar	5	-346 500	-346 500	-346 500	-346 500
Avskrivninger	15	-13 499	-13 500	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 625	-10 795	-10 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-229 215	-223 625	-229 500	-247 000
Konsulenthonorar	7	-77 322	-89 753	-80 000	-50 000
Kontingenter		-46 200	-46 200	-46 200	-46 200
Drift og vedlikehold	8	-2 294 337	-714 915	-902 000	-322 000
Forsikringer		-529 720	-486 590	-506 100	-566 714
Kommunale avgifter	9	-1 514 996	-1 403 849	-1 496 300	-1 730 290
Energi/fyring	10	-2 346 572	-2 416 492	-1 920 000	-2 120 000
TV-anlegg/bredbånd		-577 531	-557 064	-520 000	-580 000
Andre driftskostnader	11	-453 114	-433 178	-520 100	-479 300
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-8 796 072</b>	<b>-7 083 085</b>	<b>-6 942 100</b>	<b>-6 879 004</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-132 931</b>	<b>1 423 665</b>	<b>1 759 900</b>	<b>2 025 996</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	35 481	9 728	0	0
Finanskostnader	13	-312 194	-223 490	-195 500	-489 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-276 713</b>	<b>-213 762</b>	<b>-195 500</b>	<b>-489 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-409 644</b>	<b>1 209 903</b>	<b>1 564 400</b>	<b>1 536 996</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital			0 1 209 903		
Fra opptjent egenkapital		-409 644		0	

PRESIDENTGATEN BORETTSLAG  
ORG.NR. 948 322 358, KUNDENR. 17

## BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	28 921 893	28 921 893
Tomt		26 000	26 000
Andre varige driftsmidler	15	1	13 500
Miljøbankkonto, øremerket		249 970	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>29 197 864</b>	<b>28 961 393</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		0	349
Andre kortsiktige fordringer		0	5 000
Driftskonto OBOS-banken		1 719 961	738 038
Skattetrekkskonto OBOS-banken		11 388	10 867
Sparekonto OBOS-banken		3 126 261	4 805 810
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 857 609</b>	<b>5 560 063</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>34 055 473</b>	<b>34 521 456</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 231 * 100		23 100	23 100
Opptjent egenkapital		21 796 513	22 206 156
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>21 819 613</b>	<b>22 229 256</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	10 410 037	11 565 983
Borettsinnskudd		151 425	151 425
Annen langsiktig gjeld	17	46 415	46 415
Avsetning bomiljøtiltak	17	248 724	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>10 856 601</b>	<b>11 763 823</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		1 332 946	3 389
Skyldige offentlige avgifter	18	21 709	20 201
Annen kortsiktig gjeld	19	24 605	504 788
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 379 260</b>	<b>528 377</b>



<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>34 055 473</b>	<b>34 521 456</b>
Pantstillelse	20	35 213 325	35 213 325
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.04.2023  
Styret i Presidentgaten Borettslag

Ragnar Syltevik/s/

Jonas Christensen/s/

Astrid Musæus/s/

Thea Rønneberg/s/

Nina Valen  
Kristensen/s/

#### NOTE: 1

##### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

##### 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.

##### SKATTETREKSKONTO

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

#### NOTE: 2

##### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	8 259 714
Forretningslokale	442 572
Leie	34 520
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>8 736 806</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Forretningslokale	-210 000
Felleskostnader	-34 520
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>8 492 286</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Antenneleie	55 000
Automatpenger	6 607
Nettinnbetalinger	2 800
Nøkler	600
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>65 007</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-241 222
Påløpte feriepenger	-24 605
Arbeidsgiveravgift	-86 338
Yrkesskadeforsikring	-1 277
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-353 441</b>

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 2021/2022, og er på kr 346 500.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 8 554, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 625.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OPAK AS	-59 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 572
Andre konsulentonorarer	0
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-77 322</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Nortekk AS	-426 238
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-426 238</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-179 902
Drift/vedlikehold VVS	-1 369 794
Drift/vedlikehold elektro	-49 209
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-100 502
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-3 566
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-165 125
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 294 337</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-11 191
Vann- og avløpsavgift	-755 497
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-748 094
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 514 996</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-125 943
Fjernvarme	-2 220 629
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-2 346 572</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 000
Container	-46 373
Driftsmateriell	-3 174
Lyspærer og sikringer	-2 127
Vakthold	-22 775
Renhold ved firmaer	-337 426
Andre fremmede tjenester	-5 060
Kopieringsmaterieill	-999
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-9 545
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 554
Andre kontorkostnader	-2 347
Telefon, annet	-4 697
Porto	-40
Drivstoff biler, maskiner osv.	-506
Bank- og kortgebyr	-2 984
Velferdskostnader	-1 508
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-453 114</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 784
Renter av sparekonto i OBOS-banken	33 697
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>35 481</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-311 941
Renter på leverandørgjeld	-253
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-312 194</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1938	3 266 968
Oppskrevet 1972	2 047 125
Rehabilitering fasader 1997 - 1999	23 607 800
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>28 921 893</b>

Tomten ble kjøpt i 1938

Gnr.225/bnr.58 M. flere

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 801

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

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER****Gressklipper**

Tilgang 2018	67 500
Avskrevet tidligere	-54 000
Avskrevet i år	-13 499
	1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>1</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-13 499</b>
--------------------------------	----------------

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****EIKA**

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 20 år.

	-22 475
Opprinnelig 2010	000
Nedbetalt tidligere	10 909 017
Nedbetalt i år	1 155 946
	-10 410 037
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-10 410 037</b>

**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum (Telia)	-39 415
Avsetning bomiljøtiltak	-248 724
Andre innskudd	-7 000
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-295 139</b>

**NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-11 388
Skyldig arbeidsgiveravgift	-10 321
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-21 709</b>

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-24 605
	0
Fakt.gebyr KUN/FAK	94
Gebyrer	-94
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-24 605</b>

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	151 425
Pantelån	10 410 037
<b>TOTALT</b>	<b>10 561 462</b>

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

Bygninger	28 921 893
Tomt	26 000
<b>TOTALT</b>	<b>28 947 893</b>

**Annen informasjon om borettslaget**



## Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 589183. 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

## Garantert betaling av felleskostnader

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

## Forkjøpsrett

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

## Større vedlikehold og rehabilitering

2022-2023	Asbestsanering	
2022-2023	Rehabilitering av tak på næringslokalet	
2020 - 2020	Byttet røykvarslere	Nye røykvarslere i alle leiligheter
2020 - 2020	Rørfornyng	Byttet vann-rør fra fyrrom i Oskar Braathens gate til Presidentgaten 3.
2020 - 2021	Rørfornyng	Byttet vann-rør fra fyrrom i Oskar Braathens gate til Presidentgaten 3.
2019 - 2019	Porttelefon	
2019 - 2019	Oppgradering av lys fellesarealer	
2019 - 2019	Nye brannvarslere	
2018 - 2018	Oppgradering til fiber	
2018 - 2018	Nye postkasser	
2017 - 2017	Rørfornyng av bunnledning	Oppgradering av låser Utbygging av sykkelkur
2017 - 2017	Oppgradering av låser	
2017 - 2017	Utbygging sykkelkur	
2016 - 2016	Kontroll og sikring av tak og piper	
2016 - 2016	Oppgradering av belysning i kjeller	
2015 - 2015	Installering av kameraovervåkning	



2014 - 2014	Konvertering til fjernvarme	
2014 - 2014	Installering av røykvarslere	i alle leiligheter.
2013 - 2013	Utskiftning av nøkkelsystem	
2011 - 2011	Nye vaskemaskiner	
2010 - 2010	Nye Tørketromler	
2009 - 2009	Fasaderehabilitering	
2008 - 2008	Maling av vinduer og balkongdører	
2008 - 2008	Bytting av dørpumper og låssylindere	
2008 - 2009	Maling av oppganger	
2006 - 2007	Maling / Butikkta / Fyrrom	Maling av søppelskur og sykkelboder / Skifte av panel og tak på panterom i butikken / Skifte av diverse deler til fyrrommet
2006 - 2006	El-sikkerhet	Brannsikkerheten i borettslaget fellesarealer gjennomgått og utbedret på punkter som anbefalt i rapport.
2005 - 2005	Næringslokale	Utvendig vedlikehold av butikklokale.
2004 - 2004	Utomhus	Utomhusrehabilitering
2001 - 2002	VVS / Fyrrom / Sikring	Skiftet varmtvannsbereder / Rehabiliteret fyrrom / Tyverisikret alle inngangsdører i alle oppganger og kjellernedganger
2000 - 2000	VVS / Kabel-TV	VVS-prosjekt med utskifting av innvendig røropplegg og oppgradering av badetrom / Borettslagets uttrekksledning til kommunalt avløp rehabilitert / Kabel-TV oppgradert
1998 - 1998	Grøntanlegg	Grøntanlegget ferdigstilt.
1996 - 1997	Fasader / Balkonger / Vinduer / Dører	Tilleggsisolering og ny puss på fasader / Utskifting av eksisterende balkonger og gamle vinduer / Skiftet alle entredører
1993 - 1993	Tak	Skiftet tak på alle blokkene.
1992 - 1992	Oljetank / Vinduer / VVS	Ny oljetank / Skiftet vinduer i trappeoppgangene / Nytt kaldt- og varmtvannsanlegg i kjeller
1989 - 1990	El-anlegg	Det elektriske anlegget for hele borettslaget ble rehabilitert.
1976 - 1976	Kabel-TV	Nytt kabel-TV-anlegg.





## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 5.06.23

**Selskapsnummer:** 17 **Selskapsnavn:** Presidentgaten Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

## Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.