



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 957 619 398
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET PLATOUSGATE 1/4
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 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: Berit Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2024

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, 04.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 893 146	1 743 619
Sum inntekter		1 893 146	1 743 619
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		1 445 782	1 233 324
Sum kostnader		1 491 422	1 278 964
Driftsresultat		401 724	464 655
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 930	15 425
Sum finansinntekter		18 930	15 425
Annen finanskostnad		219 764	127 096
Sum finanskostnader		219 764	127 096
Netto finans		-200 834	-111 671
Resultat før skattekostnad		200 890	352 984
Årsresultat		200 890	0
Totalresultat		200 890	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		200 890	
Sum overføringer og disponeringer		200 890	



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		8 558 974	8 558 974
Sum varige driftsmidler		8 558 974	8 558 974
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		8 558 974	8 558 974
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		26 952	4 038
Andre fordringer		52 789	233 941
Sum fordringer		79 741	237 979
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 199 317	1 253 560
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 199 317	1 253 560
Sum omløpsmidler		1 279 058	1 491 540
SUM EIENDELER		9 838 032	10 050 514

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 300	3 300
Sum innskutt egenkapital		3 300	3 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 068 945	2 868 054
Sum opptjent egenkapital		3 068 945	2 868 054
Sum egenkapital		3 072 245	2 871 354
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 265 706	4 415 848
Øvrig langsiktig gjeld		2 408 400	2 408 400
Sum annen langsiktig gjeld		6 674 106	6 824 248
Sum langsiktig gjeld		6 674 106	6 824 248
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		21 351	15 540
Leverandørgjeld		47 524	253 113
Annen kortsiktig gjeld		22 806	86 258
Sum kortsiktig gjeld		91 681	354 911
Sum gjeld		6 765 787	7 179 159
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 838 032	10 050 514



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 444539

Enheten

Organisasjonsnummer: 957 619 398
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET PLATOUSGATE 1/4
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 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: Berit Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2024

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, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 957 619 398
BORETTSLAGET PLATOUSGATE 1/4

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 893 146	1 743 619
Sum inntekter		1 893 146	1 743 619
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		1 445 782	1 233 324
Sum kostnader		1 491 422	1 278 964
Driftsresultat		401 724	464 655
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 930	15 425
Sum finansinntekter		18 930	15 425
Annen finanskostnad		219 764	127 096
Sum finanskostnader		219 764	127 096
Netto finans		-200 834	-111 671
Resultat før skattekostnad		200 890	352 984
Årsresultat		200 890	0
Totalresultat		200 890	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		200 890	
Sum overføringer og disponeringer		200 890	



Organisasjonsnr: 957 619 398
BORETTSLAGET PLATOUSGATE 1/4

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		8 558 974	8 558 974
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		8 558 974	8 558 974
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		26 952	4 038
Andre fordringer		52 789	233 941
Sum fordringer		79 741	237 979
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 199 317	1 253 560
Sum omløpsmidler		1 279 058	1 491 540
SUM EIENDELER		9 838 032	10 050 514
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 300	3 300
Sum innskutt egenkapital		3 300	3 300
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	3 068 945	2 868 054
Sum opptjent egenkapital	3 068 945	2 868 054
Sum egenkapital	3 072 245	2 871 354
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 265 706	4 415 848
Øvrig langsiktig gjeld	2 408 400	2 408 400
Sum annen langsiktig gjeld	6 674 106	6 824 248
Sum langsiktig gjeld	6 674 106	6 824 248
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	21 351	15 540
Leverandørgjeld	47 524	253 113
Annen kortsiktig gjeld	22 806	86 258
Sum kortsiktig gjeld	91 681	354 911
Sum gjeld	6 765 787	7 179 159
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	9 838 032	10 050 514



Organisasjonsnr: 957 619 398
BORETTSLAGET PLATOUSGATE 1/4

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5080

Borettslaget Platousgate 1/4



Velkommen til årsmøte i Borettslaget Platousgate 1/4

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:

6. mai 2024 kl. 17:00, Grønne hjørnet, Platous gate 1.

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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Platousgate 1/4



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.

Styrets innstilling
Forvalter Sverre Hermanstad

Forslag til vedtak
[Navn] 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.

Styrets innstilling
Forvalter Sverre Hermanstad

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Protokollvitner vil bli valgt på møtet.



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 overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. Årsrapport for 2023.pdf
- 2. 5080 Revisjonsberetning Borettslaget Platousgate 1-4.pdf
- 3. Årsregnskap 2023 signert.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Styrets innstilling
40 000 kr, som fordeles på styreleder, de to styremedlemmene og de to varaene



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 40 000 kr

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges ett styremedlem for to år og to varamedlemmer for ett år. Varamedlemene har pleid å ha ansvar for dugnadene. Styret bør bestå av personer både fra nr. 1 og nr. 4.

Innstilling

Styret innstiller Rahel (Platous gate 1A) som nytt styremedlem, og at Ingrid (Platous gate 4B) og Rindé (Platous gate 4E) gjenvelges som varamedlemmer.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Rahel Yonas Ayana

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ingrid Aass
- Rindé Hajo Dahl



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ida Opsahl	Platous Gate 4 A
Styremedlem	Camilla Fensbekk	Platous Gate 1 A
Styremedlem	Anders Hoelstad	Platous Gate 4 D
Varamedlem	Ingrid Aass	Platous Gate 4 B
Varamedlem	Rindé Hajo Dahl	Platous Gate 4 E

Kontaktinformasjon

Styret

Styret foretrekker å kontaktes via Vibbo, men kan også kontaktes på e-post platousgate_1-4@styrerommet.no. Se Borettslaget Platousgate 1/4s hjemmeside på <https://vibbo.no/platousgate-14/om> for ytterligere informasjon.

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 Platousgate 1/4

Borettslaget består av 33 andelsleiligheter.

Borettslaget Platousgate 1/4 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 957619398, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer:

230 256

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 Platousgate 1/4 har ingen ansatte.

Vaktmester

Vaktmestertjenesten for Platous gate 1/4 er fra 18.12.2023 Oslo & Viken Eiendomsdrift AS. Vi måtte i løpet av 2023 bytte tjeneste da valgt leverandør ikke leverte tjenester iht. avtale.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i PROTECTOR FORSIKRING med polisenummer 1494580.1. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Krav på forsikringsmessig dekning av skade skjer via styret og forretningsfører. Ved akutt skadebegrensning kan den enkelte andelseier tilkalle nødvendige håndverkere for å



begrense skadeomfanget. Forsikringen har egen dekning for skadedyr gjennom Norsk Hussopp Forsikring.

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.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er BDO Noraudit Oslo DA.

Styrets arbeid i 2023

- Daglig drift, regninger, behandling av utleiesøknader, andre henvendelser m.m.
- Brannverninspeksjon i regi av Firesafe, samt bytte av utgåtte apparater.
- Videreført arbeidet med vedlikeholdsplan og utført de mest akutte tiltakene.
- Oppfølging av vaktmestertjenesten, inkl. bytte av leverandør.
- Oppfølging av ulike forsikringssaker.
- Oppfølging av megler m.m. ved kjøp/salg av enheter.
- Gjennomført vårdugnad og høstdugnad med kontainer. For første gang ble maling av fasade og port gjennomført på dugnad. Anbefales å fortsette med dette.
- Jobbet aktivt med budsjett og regnskap for kontroll.
- Vedlikehold av fasade/knemur i Platous gate 4.
- I etterkant av rapporten av som ble presentert på fjorårets generalforsamling har vi fått utført vedlikehold/HMS sikring av tak og piper på Platous gate 1 og 4. Dette arbeidet fullføres våren 2024 når vær og temperatur tillater dette.
- Feilsøking og vedlikehold av varmekabler i nedløpsrør i Platous gate 4.
- Reparasjon av overvannsledning fra Platous gate 4 etter pålegg fra Oslo kommune.
- Gjennomført HMS runde i alle oppganger.

I perioden er det ikke utbetalt andre godtgjørelser til styrets medlemmer utover ordinært styrehonoraret som i 2023 var 40 000,- for styret samlet.

Fremtidige planer

Bygningsmassen har fortsatt et betydelig vedlikeholds- og oppgraderingsbehov i årene som kommer. Det er allikevel i 2024 ingen planer om tiltak utover det som er fastlagt i budsjett. Se for øvrig vedlagte vedlikeholdsplan.



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.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet 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 310 000 til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning fra 134 000 kr i 2023 til kr 152 000 i 2024 for renovasjon, en økning fra kr 222 000 i 2023 til kr 278 000 i 2024 for vann- og avløp og en økning fra kr 4 000 i 2023 til kr 6 500 i 2024 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 dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 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 Platousgate 1/4.

Lån

Borettslaget Platousgate 1/4 har lån i Handelsbanken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på endrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET PLATOUSGATE 1/4

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET PLATOUSGATE 1/4.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 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 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 avvirket.



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokument ID: TS36B-KHW6N-13HFN-JEGHG-PLN3-4BS70



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

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-19 16:16:38 UTC



Penneo Dokument nøkkel: TS36B-KHW6N-13HPN-JEGHG-PIEN3-4BS70

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>

12 av 23 5080 Revisjonsberetning Borettslaget Platousgate 1-4.pdf



BORETTSLAGET PLATOUSGATE 1/4 ORG.NR. 957 619 398, KUNDENR. 5080

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 136 628	964 827
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		200 890	352 984
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-150 142	-181 182
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		50 748	171 802
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 187 377	1 136 628
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 279 058	1 491 540
Kortsiktig gjeld		-91 681	-354 911
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 187 377	1 136 629

BORETTSLAGET PLATOUSGATE 1/4 ORG.NR. 957 619 398, KUNDENR. 5080

RESULTATREGNSKAP





	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 893 146	1 743 619	1 871 000	1 975 450
Andre inntekter	3	0	0	0	10 318
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 893 146	1 743 619	1 871 000	1 985 768
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-5 640	-6 000	-6 000
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-19 375	-7 188	-7 000	-12 500
Forretningsførerhonorar		-70 776	-65 831	-71 000	-75 000
Konsulenthonorar	7	-10 857	-15 028	-17 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-348 857	-147 816	-491 000	-310 000
Forsikringer		-181 146	-165 381	-191 000	-200 000
Kommunale avgifter	9	-380 997	-319 306	-362 000	-446 818
Energi/fyring	10	-155 131	-180 425	-165 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-158 389	-146 509	-155 000	-170 000
Andre driftskostnader	11	-120 255	-185 843	-207 000	-176 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 491 422	-1 278 964	-1 712 000	-1 591 818
DRIFTSRESULTAT		401 724	464 655	159 000	393 950
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	18 930	15 425	7 000	0
Finanskostnader	13	-219 764	-127 096	-188 000	-250 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-200 834	-111 671	-181 000	-250 000
Ekstraordinære kostnader		0	0	0	0
ÅRSRESULTAT		200 890	352 984	-22 000	143 950
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		200 890	352 984		
Reduksjon udekket tap		0	0		

**BORETTSLAGET PLATOUSGATE 1/4
ORG.NR. 957 619 398, KUNDENR. 5080**





BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	6 290 683	6 290 683
Tomt		2 268 291	2 268 291
SUM ANLEGGSMIDLER		8 558 974	8 558 974
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		26 952	4 038
Forskuddsbetalte kostnader		45 747	226 371
Andre kortsiktige fordringer	15	7 042	7 570
Driftskonto OBOS-banken		1 199 314	1 253 558
Skattetrekkkonto OBOS-banken		3	3
SUM OMLØPSMIDLER		1 279 058	1 491 540
SUM EIENDELER		9 838 032	10 050 514
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 33 * 100		3 300	3 300
Opptjent egenkapital		3 068 945	2 868 054
SUM EGENKAPITAL		3 072 245	2 871 354
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	4 265 706	4 415 848
Borettsinnskudd	17	2 408 400	2 408 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 674 106	6 824 248
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 806	66 300
Leverandørgjeld		47 524	253 113
Påløpte renter		21 351	15 540
Annen kortsiktig gjeld		0	19 958
SUM KORTSIKTIG GJELD		91 681	354 911
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 838 032	10 050 514
Pantstillelse	18	8 991 425	8 991 425
Garantiansvar		0	0

Vedlegg 3

15 av 23

Årsregnskap 2023 signert.pdf

Transaction 09222115557515560356



Signed iO, AH, CF



Oslo, 18.04.2024
Styret i Borettslaget Platousgate 1/4

Ida Opsahl

Anders Hoelstad

Camilla Fensbekk

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.

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter	1 650 600
Balkongtillegg	126 516
Balkongtillegg, avregning avsatt	6 937
Leie	98 508
Eiendomsskatt 2023	10 585
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 893 146

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER





Tilskudd fra Oslo Kommune ifm. utbedringer deler av bakgård	85 000
Tilskudd tilbakeført til Grossi/Tørklep iht. avtale	-85 000
SUM ANDRE INNTEKTER	0

Ref. note 8., avtale finansiering av utbedringer deler bakgård.

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 40 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 19 375. Ifm. bytte av revisor i fjor, gjelder kostnaden for både 2022 og 2023 revisjonen.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning	-3 564
Hammersborg Eiendomsforvaltning AS	-7 293
SUM KONSULENTHONORAR	-10 857

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Større bygn.messige vedlikehold: M3-Bygg AS, fasadearbeid	-147 070
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-147 070
Drift/vedlikehold bygninger	-64 781
Drift/vedlikehold VVS	-60 000
Drift/vedlikehold elektro	-39 678
Drift/vedlikehold utvendig anlegg, JA Falk Development AS	-241 500
Drift/vedlikehold utvendig anlegg; Finansiering mottatt fra Grossi/Tørklep	241 500
Drift/vedlikehold utvendig anlegg, diverse	-5 948
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 188
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-14 192
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-348 857

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





Drift/vedlikehold utvendig anlegg: Avtale datert 16.08.23. Utbedringer deler av bakgård. Det ble i 2023 inngått en avtale mellom Borettslaget, v/styret, og Anna Maria Grossi / Johan Rustad Tørklep. Utbedringene ble gjort av firmaet JA Falk Development AS. Kostnaden, kr 241 250, ble finansiert av Grossi/Tørklep. Tilskudd fra Oslo Kommune, kr 85 000, ble iht. avtale ovf. til Grossi/Tørklep. Ref. note 3.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-10 318
Vann- og avløpsavgift	-231 229
Feieavgift	-2 678
Renovasjonsavgift	-136 773
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-380 997

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-155 131
SUM ENERGI / FYRING	-155 131

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-23 076
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-41 282
Vaktmestertjenester	-34 915
Generalforsamling	-2 102
Andre kontorkostnader	-11 711
Porto	-100
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-5 079
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-120 255

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 332
Renter Nordea	14 369
Andre renteinntekter	229
SUM FINANSINNTEKTER	18 930

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken, balkonger lån 29809	-93 953
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken 28225	-125 811
SUM FINANSKOSTNADER	-219 764



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

Bygninger	6 290 683
SUM BYGNINGER	6 290 683

Gnr. 230 Bnr. 256

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

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer, Avregning Renter/Avdrag balkonglån	6 937
Andre kortsiktige fordringer, til gode purregebyr	105
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	7 042

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken lån 29809 balkonger

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-2 584 525
Nedbetalt tidligere	714 102
Nedbetalt i år	39 500
	-1 830 923

Handelsbanken lån 28225

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,90 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2017	-3 170 000
Nedbetalt tidligere	624 575
Nedbetalt i år	110 642
	-2 434 783

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -4 265 706**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd	-2 408 400
SUM BORETTSINNSKUDD	-2 408 400

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 408 400
Pantelån	4 265 706
TOTALT	6 674 106





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

Bygninger	6 290 683
Tomt	2 268 291
TOTALT	8 558 974





Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i PROTECTOR FORSIKRING med polisenummer 1494580.1. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.





Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 6.05.24

Selskapsnummer: 5080 Selskapsnavn: Borettslaget Platousgate 1/4

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan 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: _____



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.