



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 846 241
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET OLAF RYESPLASS 3
MARKVEIEN 38 42
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Stig Gunnar Iversen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2023

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, 05.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 778 542	2 693 887
Sum inntekter		2 778 542	2 693 887
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		22 683	22 683
Annen driftskostnad		1 827 979	2 291 566
Sum kostnader		1 907 712	2 371 299
Driftsresultat		870 830	322 588
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 552	1 692
Sum finansinntekter		8 552	1 692
Annen finanskostnad		257 387	183 870
Sum finanskostnader		257 387	183 870
Netto finans		-248 835	-182 178
Ordinært resultat før skattekostnad		621 996	140 410
Ordinært resultat etter skattekostnad		621 996	140 410
Årsresultat		621 996	140 410
Totalresultat		621 996	140 410
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		621 996	140 410
Sum overføringer og disponeringer		621 996	140 410



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		19 659 504	19 659 504
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		11 340	34 024
Sum varige driftsmidler		19 670 844	19 693 527
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		19 670 844	19 693 527
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		11 608	202 054
Andre fordringer		114 992	49 057
Sum fordringer		126 600	251 111
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 251 850	1 172 699
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 251 850	1 172 699
Sum omløpsmidler		1 378 450	1 423 810
SUM EIENDELER		21 049 294	21 117 337



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 600	3 600
Sum innskutt egenkapital		3 600	3 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		9 554 884	8 932 889
Sum opptjent egenkapital		9 554 884	8 932 889
Sum egenkapital		9 558 484	8 936 489
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 641 590	7 159 135
Øvrig langsiktig gjeld		4 746 311	4 901 923
Sum annen langsiktig gjeld		11 387 901	12 061 058
Sum langsiktig gjeld		11 387 901	12 061 058
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		-1	
Leverandørgjeld		55 851	34 240
Skyldige offentlige avgifter		26 390	
Annen kortsiktig gjeld		20 669	85 551
Sum kortsiktig gjeld		102 909	119 791
Sum gjeld		11 490 810	12 180 849
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 049 294	21 117 337



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 502860

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 846 241
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET OLAF RYESPLASS 3
MARKVEIEN 38 42
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Stig Gunnar Iversen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2023

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, 26.06.2023



Organisasjonsnr: 953 846 241
BORETTSLAGET OLAF RYESPLASS 3
MARKVEIEN 38 42

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 778 542	2 693 887
Sum inntekter		2 778 542	2 693 887
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		22 683	22 683
Annen driftskostnad		1 827 979	2 291 566
Sum kostnader		1 907 712	2 371 299
Driftsresultat		870 830	322 588
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 552	1 692
Sum finansinntekter		8 552	1 692
Annen finanskostnad		257 387	183 870
Sum finanskostnader		257 387	183 870
Netto finans		-248 835	-182 178
Ordinært resultat før skattekostnad		621 996	140 410
Ordinært resultat etter skattekostnad		621 996	140 410
Årsresultat		621 996	140 410
Totalresultat		621 996	140 410
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		621 996	140 410
Sum overføringer og disponeringer		621 996	140 410



Organisasjonsnr: 953 846 241
BORETTSLAGET OLAF RYESPLASS 3
MARKVEIEN 38 42

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		19 659 504	19 659 504
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		11 340	34 024
Sum varige driftsmidler		19 670 844	19 693 527
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		19 670 844	19 693 527
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		11 608	202 054
Andre fordringer		114 992	49 057
Sum fordringer		126 600	251 111
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 251 850	1 172 699
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 251 850	1 172 699
Sum omløpsmidler		1 378 450	1 423 810
SUM EIENDELER		21 049 294	21 117 337

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	3 600	3 600
Sum innskutt egenkapital	3 600	3 600
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	9 554 884	8 932 889
Sum opptjent egenkapital	9 554 884	8 932 889
Sum egenkapital	9 558 484	8 936 489
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 641 590	7 159 135
Øvrig langsiktig gjeld	4 746 311	4 901 923
Sum annen langsiktig gjeld	11 387 901	12 061 058
Sum langsiktig gjeld	11 387 901	12 061 058
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	-1	
Leverandørgjeld	55 851	34 240
Skyldige offentlige avgifter	26 390	
Annen kortsiktig gjeld	20 669	85 551
Sum kortsiktig gjeld	102 909	119 791
Sum gjeld	11 490 810	12 180 849
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	21 049 294	21 117 337



Organisasjonsnr: 953 846 241
BORETTSLAGET OLAF RYESPLASS 3
MARKVEIEN 38 42

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 2023

5043 Olaf Ryespl.3 Markvn 38 42 Brl





Til andelseierne i Olaf Ryespl.3 Markvn 38 42 Brl

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 13. juni 2023 kl. 18:00 hos Øystein Berg i Olaf Ryes plass 3A.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022.

Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen.

Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Olaf Ryespl.3 Markvn 38 42 Brl det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Olaf Ryespl.3 Markvn 38 42 Brl avholdes
tirsdag 13. juni 2023 kl. 18:00 hos Øystein Berg i Olaf Ryes plass 3A.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Utredning av solceller på taket
- B) Tiltak for utskiftning av vinduer i borettslaget
- C) Bytte revisor fra BDO til Alpha Revisjon AS

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Styret i Olaf Ryespl.3 Markvn 38 42 Brl

Stian Kvil Øystein Magnus Berg Sebastian Wilschow Jenssen Susanne Strandquist

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Stian Kvil	Markveien 42
Styremedlem	Øystein Magnus Berg	Olaf Ryes Plass 3 A
Styremedlem	Sebastian Wilskow Jenssen	Olaf Ryes Plass 3
Styremedlem	Susanne Strandquist	Markveien 42
Varamedlem	Lars Wagner	Markveien 42

Valgkomiteen

Troels Normann Mathisen Olaf Ryes Plass 3

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post orp3mv3842@styrerommet.no.
Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Olaf Ryespl.3 Markvn 38 42 Brl

Borettslaget består av 36 andelsleiligheter.

Borettslaget har seksjoner i tre sameier; Sameiet Olaf Ryes plass 3, Sameiet Markveien 38 og Sameiet Markveien 42 A&B.

Olaf Ryespl.3 Markvn 38 42 Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953846241, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

228 181 184 248

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.

Olaf Ryespl.3 Markvn 38 42 Brl har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styrets arbeid denne perioden har bestått i drift og vedlikeholds saker. Dette har blant annet omfattet:

- service av låssystemer, bestilling av nøkler for andelseiere
- skifte av portromslås i Markveien 42b etter innbruddsforsøk
- service med elektriker, utbedre kortslutning på kurs
- service av felles brannvarslingsanlegg og testøvelse
- service på fellesanlegg med rørlegger, sjekk av berederløsninger

I tillegg har styret hatt følgende pågående prosjekter:

- forberede utbedring av takrenner og nedløp, befaring med leverandører og dialog med nabo (Oslo kommune)
- forberede og gjennomføre dugnad, innkjøp av nye utemøbler
- sjekk av eierbrøker og fordeling av felleskostnader
- oppfølging ventilasjonssak (Løkka Deli), både med tidligere og nåværende eier av lokalet



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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2022 var til sammen kr 2 514 064.

Kostnader

Driftskostnader i 2022 var til sammen kr 1 907 712.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd på kr 621 996 og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler på kr 1 275 541 per 31.12.2022

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.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 5 000 til vedlikehold.

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 vi 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 Olaf Ryespl.3 Markvn 38 42 Brl.

Lån

Olaf Ryespl.3 Markvn 38 42 Brl har lån i Eika.

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 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Olaf Ryes plass 3 Markveien 38 42

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Olaf Ryes plass 3 Markveien 38 42.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 rettvise bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 rettvise 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 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>



BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: W25EP-4VTHJ-Y6P2P-76ESB-1YELK-BTGVC



**BORETTLAGET OLAF RYESPLASS 3 MARKVEIEN 38 42
ORG.NR. 953 846 241, KUNDENR. 5043**

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 304 019	1 294 200	1 304 019	1 275 541
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		621 996	140 410	346 000	242 950
Tilbakeføring av avskrivning	13	22 683	22 683	0	25 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-253 067	-282 571	-284 000	-223 000
Endring egenkapital i fellesanlegg	20	-155 612	129 297	0	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		-264 478	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-28 478	9 819	62 000	44 950
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 275 541	1 304 019	1 366 019	1 320 491
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 378 450	1 423 810		
Kortsiktig gjeld		-102 909	-119 791		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 275 541	1 304 019		



**BORETTSLAGET OLAF RYESPLASS 3 MARKVEIEN 38 42
ORG.NR. 953 846 241, KUNDENR. 5043**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNETEKTER:					
Kapitalkostnader		406 085	379 781	377 112	420 204
Innkrevde felleskostnader	2	2 107 979	2 040 811	2 062 888	2 214 796
Innbetalinger		0	273 295	0	0
Andre inntekter		0	0	150 000	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		2 514 064	2 693 887	2 590 000	2 635 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-7 050	-8 000	-7 050
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Avskrivninger	13	-22 683	-22 683	0	-25 000
Revisjonshonorar	5	-11 447	-9 179	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-107 143	-104 123	-107 000	-111 000
Konsulenthonorar	6	-13 215	-58 698	-20 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	0	-242 913	-5 000	-5 000
Forsikringer		-18 912	-18 484	-20 000	-20 000
Kommunale avgifter	8	-45 516	-33 778	-35 000	-46 000
Overføringer til sameieselskapen	19	-1 134 996	-1 260 958	-1 250 000	-1 285 000
Energi/fyring		-207 727	-230 639	-230 000	-230 000
TV-anlegg/bredbånd		-192 698	-179 377	-185 000	-202 000
Andre driftskostnader	9	-96 326	-153 417	-153 000	-99 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 907 712	-2 371 299	-2 073 000	-2 105 050
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		606 352	322 589	517 000	529 950
Innbetalt andel fellesgjeld		264 478	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		870 830	322 589	517 000	529 950
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	8 552	1 692	0	0
Finanskostnader	11	-257 387	-183 870	-171 000	-287 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-248 835	-182 178	-171 000	-287 000
ÅRSRESULTAT		621 996	140 410	346 000	242 950
Overføringer:					
Til annen egenkapital		621 996	140 410		



BORETTLAGET OLAF RYESPLASS 3 MARKVEIEN 38 42
ORG.NR. 953 846 241, KUNDENR. 5043

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	17 012 039	17 012 039
Tomt		2 647 465	2 647 465
Andre varige driftsmidler	13	11 341	34 024
SUM ANLEGGSMIDLER		19 670 844	19 693 527
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		12 579	130
Kundefordringer		11 608	202 054
Forskuddsbetalte kostnader		52 813	46 509
Andre kortsiktige fordringer	14	49 599	2 418
Driftskonto OBOS-banken		334 236	681 763
Skattetrekkskonto OBOS-banken		19 340	0
Sparekonto OBOS-banken		898 274	490 935
SUM OMLØPSMIDLER		1 378 450	1 423 810
SUM EIENDELER		21 049 294	21 117 337
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 36 * 100		3 600	3 600
Annen egenkapital	15	9 554 884	8 932 889
SUM EGENKAPITAL		9 558 484	8 936 489
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	6 641 590	7 159 135
Borettsinnskudd	17	3 633 240	3 633 240
Andel egenkapital i fellesanlegg	20	1 113 071	1 268 683
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 387 901	12 061 058
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 669	28 501
Leverandørgjeld		55 851	34 240
Skyldige offentlige avgifter	18	26 390	0
Annen kortsiktig gjeld		0	57 050
SUM KORTSIKTIG GJELD		102 909	119 791
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 049 294	21 117 337
Pantstillelse	19	21 016 538	21 016 538
Garantiansvar	20	1 794 603	1 996 807

Digital signering, 27.04.2023
Styret i Borettslaget Olaf Ryes plass 3 Markveien 38 42

Stian Kvill/S/ Susanne Strandquist/S/ Øystein Magnus Berg/S/ Sebastian W. Jenssen/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.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseiere som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader etter brøk	1 838 155
Lånekostnader	21 288
TV/ bredbånd, kr 339 pr. andel pr. mnd.	146 448
Balkong (gjelder leilighetene 23,33,43,1203,1204,1303,1304,1403,1404)	56 592
Eiendomsskatt	45 496
Kapitalkost. lån 2	391 006
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	15 079
Overført til kapitalkostnader	-406 085
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 107 979

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 50 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 447.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 215
SUM KONSULENTHONORAR	-13 215

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-45 516
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-45 516

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 955
Renhold ved firmaer	-75 885
Andre fremmede tjenester	-11 511
Andre kontorkostnader	-165
Porto	-20
Bank- og kortgebyr	-2 749
Konstaterte tap	-42
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-96 326

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	550
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 339
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	503
Andre renteinntekter	160
SUM FINANSINNTEKTER	8 552

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-25 518
Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-183 551
Andre rentekostnader	-48 318
SUM FINANSKOSTNADER	-257 387

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1986	7 034 789
Tilgang 2011	8 945 655
Tilgang 2013	1 031 595
SUM BYGNINGER	17 012 039

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.228/bnr.181 M. flere

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

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Luftavfukter		
Kostpris	68 048	
Avskrevet tidligere	-34 024	
Avskrevet i år	-22 683	
		11 341
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		11 341
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-22 683

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	4 914	
Kostnader som skal viderefaktureres	44 685	
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	49 599	

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Oppjent egenkapital	8 673 297	
Egenkapital fra IN tidligere	857 538	
Egenkapital fra IN 2022	264 478	
Reduksjon EK fra IN	-240 429	
SUM ANNEN EGENKAPITAL	9 554 884	

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Eika Boligkreditt AS - Balkonglån (gjelder leilighetene)		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 29 år.		
Opprinnelig 2012	-1 080 000	
Nedbetalt tidligere	247 509	
Nedbetalt i år	30 533	
		-801 958
Eika Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 26 år.		
Opprinnelig, 2016	-8 554 251	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 370 069	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	222 534	
Nedbetalt tidligere, IN	857 538	
Nedbetalt i år, IN	264 478	
		-5 839 632
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN		-6 641 590

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**NOTE: 17****BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig 1986	-2 905 200
Tilført 2010,2011 og 2012.	-728 040
SUM BORETTSSINNSKUDD	-3 633 240

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-19 340
Skyldig arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-26 390

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 633 240
Pantelån	6 641 590
Beregnete IN-forpliktelser	881 587
TOTALT	11 156 417

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

Bygninger	17 012 039
Tomt	2 647 465
TOTALT	19 659 504

NOTE: 20**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 74,8 % av SE Olaf Ryes Plass 3.
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i SE Olaf Ryes Plass 3 og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i SE Olaf Ryes Plass 3 og utgjør 841 794 kr.
Selskapets andel i SE Olaf Ryes Plass 3 vises som langsiktig gjeld under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i SE Olaf Ryes Plass 3 er inntatt i resultatregnskapet, under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap for fjoråret.

Selskapet eier 71,46 % av SE Markveien 42.
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i SE Markveien 42 og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i SE Markveien 42 og utgjør 284 711,- kr.
Selskapets andel i SE Markveien 42 vises som langsiktig gjeld under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i SE Markveien 42 er inntatt i resultatregnskapet, under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap for fjoråret.

Selskapet eier 81,49 % av SE Markveien 38.
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i SE Markveien 38 og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i SE Markveien 38 og utgjør 668 098,- kr.
Selskapets andel i SE Markveien 38 vises som langsiktig gjeld under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i SE Markveien 38 er inntatt i resultatregnskapet, under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap for fjoråret.



4. INNKOMNE FORSLAG

A) Utredning av solceller på taket

Forslagsstiller: Heikki Palm Henriksen og Marita Hesjedal

Bakgrunn: Som beboer i borettslaget er jeg opptatt av å bidra til en mer bærekraftig og miljøvennlig fremtid. En av måtene vi som borettslag kan bidra på er å utnytte mulighetene for å produsere vår egen energi. Solceller på taket kan være en god løsning for dette, og kan bidra til å redusere energikostnadene for borettslaget på sikt.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen ønsker at styret i borettslaget utreder mulighetene for å installere solcellepaneler på taket.

Generalforsamlingen ber styret om å innhente nødvendig informasjon og utarbeide en rapport om mulighetene for solceller på taket. Rapporten skal legges frem på ekstra ordinær generalforsamling i løpet av høsten, eventuelt på neste års generalforsamling for å gi beboerne i borettslaget mulighet til å ta stilling til om de ønsker å gå videre med en eventuell installasjon av solceller på taket.

B) Tiltak for utskifting av vinduer i borettslaget

Forslagsstiller: Heikki Palm Henriksen og Marita Hesjedal

Bakgrunn: Vinduer er en viktig del av borettslagets fasade og har en betydelig påvirkning på både utseendet og funksjonaliteten til boligene. I tillegg kan gamle og utdaterte vinduer føre til varmetap og økte energikostnader for beboerne. Derfor er det nødvendig å vurdere utskifting av vinduer i borettslaget.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen i borettslaget vedtar at styret skal sette i gang en prosess for utskifting av vinduer i borettslaget. Styret gis fullmakt til å innhente tilbud fra anerkjente entreprenører for utskifting av vinduer i boliger med gamle vinduer og behov i borettslaget.

Finansiering: Kostnaden for utskiftningen av vinduer vil variere avhengig av størrelsen og antall vinduer i hver bolig. Styret vil utarbeide et kostnadsoverslag og finansieringsplan som inkluderer eventuelle tilskudd eller støtteordninger fra kommunen eller andre offentlige organer.

A) Bytte revisor fra BDO til Alpha Revisjon AS

Fra styret

Borettslaget bruker i dag BDO AS som revisor. I 2022 betalte borettslaget kr 11 447 for revisjon. Styret har fått et nytt tilbud fra Alpha Revisjon AS på kr 8 125 inkludert mva. OBOS har et godt samarbeid med Alpha Revisjon.

Saken krever alminnelig flertall (50% flertall).

Styrets innstilling:

Styret ønsker at generalforsamlingen godkjenner forslaget.



Valgkomiteens innstilling:

På valg:

Styremedlem, Stian Kvil, Markveien 42, velges for to år, innstilles også som styreleder
Styremedlem, Ina Marthinsen, Markveien 38A, velges for to år.

Ikke på valg:

Styremedlem, Øystein Berg, Olaf Ryes Plass 3A
Styremedlem, Susanne Strandquist, Markveien 42

På valg;

Varamedlem, Lars Wagner, Markveien 42, velges for ett år.

Valgkomite, Troels N Mathisen, Olaf Ryes Plass 3c, velges for ett år

Ett femte styremedlem viste seg dessverre vanskelig å finne.

Mvh

Troels N Mathisen



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 872236.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03 og 30.09** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.



5043 Olaf Ryespl.3 Markvn 38 42 Brl

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.