



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	971 069 872
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	OPPLANDGATA OG SMÅLENSGATA BORETTSLAG
Forretningsadresse:	Opplandgata 13 0657 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:	John Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	29.03.2023

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, 15.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 173 403	2 106 964
Sum inntekter		2 173 403	2 106 964
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		1 383 677	927 447
Sum kostnader		1 429 317	973 087
Driftsresultat		744 086	1 133 877
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 685	11 584
Sum finansinntekter		16 685	11 584
Annen finanskostnad		44 670	38 255
Sum finanskostnader		44 670	38 255
Netto finans		-27 985	-26 671
Ordinært resultat før skattekostnad		716 101	1 107 206
Ordinært resultat etter skattekostnad		716 101	1 107 206
Årsresultat		716 101	1 107 206
Totalresultat		716 101	1 107 206
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		716 101	1 107 206
Sum overføringer og disponeringer		716 101	1 107 206



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		24 720 018	24 720 018
Sum varige driftsmidler		24 720 018	24 720 018
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		38 788	
Sum finansielle anleggsmidler		38 788	0
Sum anleggsmidler		24 758 806	24 720 018
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		96 598	100 072
Sum fordringer		96 598	100 072
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 059 710	1 284 746
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 059 710	1 284 746
Sum omløpsmidler		1 156 308	1 384 819
SUM EIENDELER		25 915 115	26 104 837

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 600	3 600
Sum innskutt egenkapital		3 600	3 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		14 306 084	13 589 984
Sum opptjent egenkapital		14 306 084	13 589 984
Sum egenkapital		14 309 684	13 593 584
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 250 248	3 172 853
Øvrig langsiktig gjeld		9 243 595	9 205 000
Sum annen langsiktig gjeld		11 493 843	12 377 853
Sum langsiktig gjeld		11 493 843	12 377 853
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		76 695	75 661
Leverandørgjeld		34 892	57 739
Sum kortsiktig gjeld		111 587	133 400
Sum gjeld		11 605 430	12 511 253
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 915 115	26 104 837



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 365594

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 069 872
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: OPPLANDGATA OG SMÅLENSGATA
BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS, Selskapsnr. 6479
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: John Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2023

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, 03.05.2023



Organisasjonsnr: 971 069 872
OPPLANDGATA OG SMÅLENSGATA
BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 173 403	2 106 964
Sum inntekter		2 173 403	2 106 964
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		1 383 677	927 447
Sum kostnader		1 429 317	973 087
Driftsresultat		744 086	1 133 877
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 685	11 584
Sum finansinntekter		16 685	11 584
Annen finanskostnad		44 670	38 255
Sum finanskostnader		44 670	38 255
Netto finans		-27 985	-26 671
Ordinært resultat før skattekostnad		716 101	1 107 206
Ordinært resultat etter skattekostnad		716 101	1 107 206
Årsresultat		716 101	1 107 206
Totalresultat		716 101	1 107 206
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		716 101	1 107 206
Sum overføringer og disponeringer		716 101	1 107 206



Organisasjonsnr: 971 069 872
OPPLANDGATA OG SMÅLENSGATA
BORETTSLAG

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		24 720 018	24 720 018
Sum varige driftsmidler		24 720 018	24 720 018
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		38 788	
Sum finansielle anleggsmidler		38 788	0
Sum anleggsmidler		24 758 806	24 720 018
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		96 598	100 072
Sum fordringer		96 598	100 072
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 059 710	1 284 746
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 059 710	1 284 746
Sum omløpsmidler		1 156 308	1 384 819
SUM EIENDELER		25 915 115	26 104 837
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	14 306 084	13 589 984
Sum opptjent egenkapital	14 306 084	13 589 984
Sum egenkapital	14 309 684	13 593 584
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 250 248	3 172 853
Øvrig langsiktig gjeld	9 243 595	9 205 000
Sum annen langsiktig gjeld	11 493 843	12 377 853
Sum langsiktig gjeld	11 493 843	12 377 853
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	76 695	75 661
Leverandørgjeld	34 892	57 739
Sum kortsiktig gjeld	111 587	133 400
Sum gjeld	11 605 430	12 511 253
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	25 915 115	26 104 837



Organisasjonsnr: 971 069 872
OPPLANDGATA OG SMÅLENSGATA
BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Opplandgata og Smålensgata Brl

29. mars 2023

Selskapsnummer: 6479





Velkommen til årsmøte i Opplandgata og Smålensgata Brl

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:

29. mars 2023 kl. 18:00, Vålerenga 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. Strømuttak i boder
8. Bytte av forretningsfører
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
11. Valg av Valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Opplandgata og Smålensgata Brl



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

[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.

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 overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport til styrerommet.no-6479.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 50 000.



Sak 7

Strømuttak i boder

Forslag fremmet av:

Sindre Kjosås

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslagsstiller ønsker å etablere stikkontakt for f.eks fryser i bod. Beboere bekoster selv installasjon.

Forslag til vedtak: Beboere som ønsker å etablere stikkontakter i bod gis mulighet til dette under forutsetning av at det kobles på den aktuelle andelens strømmåler, at det utføres av sertifisert virksomhet, sluttokumentasjon sendes styret og at det ikke medfører økt brannfare.

Styrets innstilling

Styret er positive til forslaget.

Forslag til vedtak

Beboere som ønsker å etablere stikkontakter i bod gis mulighet til dette under forutsetning av at det kobles på den aktuelle andelens strømmåler, at det utføres av sertifisert virksomhet, sluttokumentasjon sendes styret og at det ikke medfører økt brannfare.

Sak 8

Bytte av forretningsfører

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår å bytte forretningsfører fra Obos Boligforvaltning til Sefbo Forvaltning. Vi understreker at tilknytningen mellom borettslaget og Obos som boligbyggelag fortsatt vil gjelde, det er kun tjenesten forretningsførsel vi foreslår å hente fra noen andre.

Borettslaget har hatt Obos som forretningsfører siden overgangen fra Elbo (Ensliges Landsforbunds Boligbyggelag). Sittende styre har hentet inn tilbud fra flere konkurrerende tilbydere, og mener borettslaget er tjent med å bytte forretningsfører av flere grunner. Hovedårsaken er økonomisk. Obos tar i 2023 67.300 kr i forretningsførsel, mens Sefbo tar 52.500. Dette er en reduksjon på 22%. Styret har forhandlet frem en reduksjon på Obos' honorar med 30% en gang tidligere, denne gangen har vi fått melding om at det ikke er rom for ytterligere justeringer.



Obos vil potensielt komme med et motsvar og motargumentasjon til dere beboere. Styret vil derfor avvente dette motsvaret med å komme med en komplett argumentasjon. Denne vil bli utdelt til samtlige beboere i god tid før generalforsamling.

Styrets innstilling

: Borettslaget og beboerne er tjent med bytte av forretningsfører.

Forslag til vedtak

Borettslaget bytter forretningsfører.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn Gustoff
- Sindre Kjosås
- Thomas Blom

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



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 1 valgkomité Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Arne Sangnæs	Hågårvegen 3 A
Styremedlem	Bjørn Pinilla Gustoff	Opplandgata 13
Styremedlem	Catrine Hermansen	Opplandgata 13
Varamedlem	Kristian Aanensen	Opplandgata 13
Varamedlem	Thomas Blom	Opplandgata 17

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Arne Sangnæs		Hågårvegen 3 A
Varadelegert		
Ina Giil Solheim		Opplandgata 13

Valgkomiteen

Kari Synnøve Gellein		Opplandgata 17
----------------------	--	----------------

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på telefon e-post oppsma@styrerrommet.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 Opplandgata og Smålensgata Brl

Borettslaget består av 36 andelsleiligheter.

Opplandgata og Smålensgata Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971069872, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

232 235

Første innflytting skjedde i 1994. Tomten ble kjøpt i 0.

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

Opplandgata og Smålensgata 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 PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Styret har i løpet av perioden avholdt seks styremøter og avholdt to dugnader. Årets hovedsaker foruten vanlige driftssaker har vært å få på plass ny belysning i bakgård, anbudsarbeid ifm. bytting av vinduer og utbedring av elanlegg i garasje. Vi har fortsatt en god økonomi i borettslaget, noe som gjenspeiles i en lav økning i felleskostnader sammenliknet med økonomien vi er i.

Styret takker for tilliten, og ønsker et nytt styre velkomment, da styreformann og at et av styremedlemmene nå fratrer etter flere år. Vi takker også for alle hyggelige henvendelser! Som alltid vil vi rette en stor takk til alle de som uoppfordret bidrar til felles trivsel i borettslaget! Vi har en bakgård som år etter år ser fantastisk ut og den vekker oppsikt, og det takket være de som bruker fritiden sin på å gjøre det hyggelig for andre.

Takk for oss!



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.

Redegjørelse vedr differanse fra budsjett:

Som det fremkommer av regnskapet er det en differanse mellom budsjett og regnskap for driftskostnader. Mer konkret, drift og vedlikehold. Her var det i utgangspunktet budsjettet med en markant økning og budsjettmessig underskudd, da investeringer knyttet til elbillading og adgangssystem ikke ble fakturert før i 2022. På tross av dette er det en differanse på 170', under følger en redegjørelse for disse. Tallene er rundet til nærmeste hele 1000.:

Tilskudd elbillading Oslo kommune (ført som inntekt)	44'
Balkong påkjørt av bud (tilbakebetalt av bud i 2023)	23'
Utbedring markiser grunnet feilmontering, Smålensgata 16	23'
Bytting lys garasje grunnet brannfare og energibesparelse	35'
Bytting utebelysning (vedtatt GF 2022, ikke i budsjett)	44'
SUM	169'

Styret anser disse tilleggskostnadene som enten uunngåelige eller som en langsiktig investering.

I tillegg er bakgården oppgradert/vedlikeholdet for til sammen 33' inkl nye benker, og det er byttet til stillegående sluttstykker i inngangsdørene til 15'. Dette er spart inn andre steder i driftsbudsjettet.

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 2023

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

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 Opplandgata og Smålensgata Brl.

Lån

Opplandgata og Smålensgata Brl har lån i Husbanken og OBOS-Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret økte med 4,2% for 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 Opplandgata Og Smålensgata Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Opplandgata Og Smålensgata 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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap. Årsrapport til styret om met.no-6479.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, 7. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



OPPLANDGATA OG SMÅLEMSGATA BORETTSLAG ORG.NR. 971 069 872, KUNDENR. 6479

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.	1 251 419	1 068 379	1 251 419	1 044 721
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	716 101	1 107 206	866 100	984 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -922 605	-924 167	-924 000	-921 000
Innsk. øremerk. bankkto	-193	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-206 697	183 039	-57 900	63 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 044 721	1 251 419	1 193 519	1 107 721
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 156 308	1 384 819		
Kortsiktig gjeld	-111 587	-133 400		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 044 721	1 251 419		



OPPLANDGATA OG SMÅLEMSGATA BORETTSLAG ORG.NR. 971 069 872, KUNDENR. 6479

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 113 647	2 103 264	2 119 000	2 123 000
Ladeinntekter EL-bil		15 361	0	0	0
Andre inntekter	3	44 395	3 700	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 173 403	2 106 964	2 119 000	2 123 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-5 640	-6 000	-6 000
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-7 500	-5 545	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-64 060	-57 751	-64 100	-67 300
Konsulenthonorar	7	-3 630	-322	-2 500	-2 500
Kontingenter		-7 200	-7 200	-7 200	-7 200
Drift og vedlikehold	8	-649 502	-230 141	-480 000	-250 000
Forsikringer		-96 053	-87 039	-91 400	-100 500
Kommunale avgifter	9	-252 286	-240 286	-245 700	-297 000
Energi/fyring		-56 456	-45 724	-50 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-83 541	-96 215	-101 000	-92 000
Andre driftskostnader	10	-163 450	-157 224	-160 000	-174 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 429 317	-973 087	-1 252 900	-1 113 000
DRIFTSRESULTAT		744 086	1 133 877	866 100	1 010 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	16 685	11 584	0	0
Finanskostnader	12	-44 670	-38 255	0	-26 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-27 985	-26 671	0	-26 000
ÅRSRESULTAT		716 101	1 107 206	866 100	984 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		716 101	1 107 206		



OPPLANDGATA OG SMÅLEMSGATA BORETTSLAG ORG.NR. 971 069 872, KUNDENR. 6479

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	21 720 018	21 720 018
Tomt		3 000 000	3 000 000
Miljøbankkonto, øremerket		38 788	0
SUM ANLEGGSMIDLER		24 758 806	24 720 018
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		88 245	100 072
Andre kortsiktige fordringer	14	8 353	0
Driftskonto OBOS-banken		444 867	575 778
Sparekonto OBOS-banken		614 844	708 969
SUM OMLØPSMIDLER		1 156 308	1 384 819
SUM EIENDELER		25 915 115	26 104 837
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 36 * 100		3 600	3 600
Opptjent egenkapital		14 306 084	13 589 984
SUM EGENKAPITAL		14 309 684	13 593 584
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 250 248	3 172 853
Borettsinnskudd	16	9 205 000	9 205 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	38 595	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 493 843	12 377 853
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		34 892	57 739
Påløpte renter		2 720	1 686
Påløpte avdrag		73 975	73 975
SUM KORTSIKTIG GJELD		111 587	133 400
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 915 115	26 104 837



10

Opplandgata og Smålensgata Brl

Pantstillelse	18	24 800 000	24 800 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.03.2023

Styret i Opplandgata Og Smålensgata Borettslag

Arne Sangnæs /s/

Bjørn Pinilla Gustoff /s/

Catrine Hermansen /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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 914 564
Garasje	154 000
Balkongtillegg	50 400
Eiendomsskatt	3 896
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	2 122 860

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasjeleie	-9 213
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 113 647

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Tilskudd, Oslo kommune	43 995
Utleie	400
SUM ANDRE INNTEKTER	44 395

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derfor 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 2021/2022, og er på kr 40 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 630
SUM KONSULENTHONORAR	-3 630

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-240 370
Drift/vedlikehold elektro	-95 099
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-31 949
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 060
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-253 163
Kostnader dugnader	-10 861
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-649 502

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

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

Eiendomsskatt	-3 900
Vann- og avløpsavgift	-140 273
Renovasjonsavgift	-108 113
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-252 286

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 500
Container	-5 990
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 204
Driftsmateriell	-900
Vaktmestertjenester	-53 563
Renhold ved firmaer	-83 869
Snørydding	-5 180
Andre fremmede tjenester	-1 038
Andre kontorkostnader	-691
Telefon, annet	-1 057
Bank- og kortgebyr	-2 457
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-163 450

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	783
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 068
Kundeutbytte fra Gjensidige	9 834
SUM FINANSINNTEKTER	16 685

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-25 611
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-19 059
SUM FINANSKOSTNADER	-44 670

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1995	21 000 000
Tilgang 2016	720 018
SUM BYGNINGER	21 720 018

Tomten ble kjøpt i 1995.

Gnr.232/bnr.235

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

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

El-lad avregning Circle-K	8 353
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	8 353

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 1995	-14 795 000	
Nedbetalt tidligere	12 223 950	
Nedbetalt i år	887 700	
		-1 683 350

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,50 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2017	-769 132	
Nedbetalt tidligere	167 329	
Nedbetalt i år	34 905	
		-566 898

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 250 248
------------------------------------	-------------------

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1995	-9 205 000
------------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-9 205 000
----------------------------	-------------------

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-38 595
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-38 595
-----------------------------------	----------------

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 205 000
Pantelån	2 250 248
Påløpte avdrag	73 975
TOTALT	11 529 223



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

Bygninger	21 720 018
Tomt	3 000 000
TOTALT	24 720 018

NOTE 19:

BALKONGER

Felleskostnader for påbygg balkong, se note 2	50 400
Rentekostnader lån balkong, se note 12	-19 059
Avdrag lån, se note 14	-34 905
SUM BALKONGER	-3 564



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88945257. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Lys i parkeringskjeller	Byttet gamle lysarmaturer til energibesparende LED med bevegelsessensor
2022/2023	Lys i bakgård	Byttet utelamper
2022	Adgangssystem	Byttet til brikkebasert adgangskontroll
2022	Infrastruktur for lading av elbiler	
2020	Oppgradering av grunnmur	Oppgradering grunnmur Opplandsgata. Til forskriftsmessig teknisk standard.
2019	Rens av ventilasjonskanaler	
2019	Oppgradering grunnmur Opplandsgata	Til forskriftsmessig teknisk standard
2018	Oppgradering bakgård	
2018 - 2019	Brannsikring	Nye skumapparater leiligheter, røykvarslere og skumapparater alle oppganger.
2017	Maling av fasade/utskiftning råteskader	
2017 - 2018	Nye elektriske porter	Kostnadene i 2018



2016 - 2016	Balkongoppføring	I 2016 har borettslaget oppført balkonger for andel 3 til 10 i Smålensgata.
2016	Nye vinduer toppleiligheter Opplandgt.	
2016	Tilstandsrapport OPAK	
2014	Byttet tak mot bakgård Oppl.gt. 13 og 17	



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 29.03.23

Selskapsnummer: 6479 **Selskapsnavn:** Opplandgata og Smålensgata Brl

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
E-post: oef@obos.no

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