Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	955 107 195
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	BORETTSLAGET ØVREFOSS 7
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:	Hani Al Saidy
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	25.05.2023

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, 01.08.2024

Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		687 876	687 876
Sum inntekter		**687 876**	**687 876**
Kostnader			
Lønnskostnad		22 820	22 820
Annen driftskostnad		496 853	397 312
Sum kostnader		**519 673**	**420 132**
Driftsresultat		**168 203**	**267 744**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 073	8 381
Sum finansinntekter		**1 073**	**8 381**
Annen finanskostnad		65 550	55 816
Sum finanskostnader		**65 550**	**55 816**
Netto finans		**-64 477**	**-47 435**
Ordinært resultat før skattekostnad		**103 726**	**220 309**
Ordinært resultat etter skattekostnad		**103 726**	**220 309**
Årsresultat		**103 726**	**220 309**
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		103 727	220 309
Sum overføringer og disponeringer		**103 727**	**220 309**

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		1 735 341	1 735 341
Sum varige driftsmidler		**1 735 341**	**1 735 341**
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		**0**	**0**
Sum anleggsmidler		**1 735 341**	**1 735 341**
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		**0**	**0**
Fordringer			
Andre fordringer		107 166	74 604
Sum fordringer		**107 166**	**74 604**
Investeringer			
Sum investeringer		**0**	**0**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		538 097	562 739
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**538 097**	**562 739**
Sum omløpsmidler		**645 263**	**637 343**
SUM EIENDELER		**2 380 604**	**2 372 684**

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 300	1 300
Sum innskutt egenkapital		**1 300**	**1 300**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		216 987	320 713
Sum opptjent egenkapital		**-216 987**	**-320 713**
Sum egenkapital		**-215 687**	**-319 413**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		**0**	**0**
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 975 188	2 037 558
Øvrig langsiktig gjeld		616 997	616 997
Sum annen langsiktig gjeld		**2 592 185**	**2 654 555**
Sum langsiktig gjeld		**2 592 185**	**2 654 555**
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 597	3 154
Leverandørgjeld		508	1 102
Skyldige offentlige avgifter			2 820
Annen kortsiktig gjeld			30 466
Sum kortsiktig gjeld		**4 105**	**37 542**
Sum gjeld		**2 596 290**	**2 692 097**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 380 603**	**2 372 684**

Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer:	2023 516881

Enheten

Organisasjonsnummer:	955 107 195
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	BORETTSLAGET ØVREFOSS 7
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:	Hani Al Saidy
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	25.05.2023

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, 28.06.2023

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673

Organisasjonsnr: 955 107 195
BORETTSLAGET ØVREFOSS 7

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		687 876	687 876
Sum inntekter		**687 876**	**687 876**
Kostnader			
Lønnskostnad		22 820	22 820
Annen driftskostnad		496 853	397 312
Sum kostnader		**519 673**	**420 132**
Driftsresultat		**168 203**	**267 744**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 073	8 381
Sum finansinntekter		**1 073**	**8 381**
Annen finanskostnad		65 550	55 816
Sum finanskostnader		**65 550**	**55 816**
Netto finans		**-64 477**	**-47 435**
Ordinært resultat før skattekostnad		**103 726**	**220 309**
Ordinært resultat etter skattekostnad		**103 726**	**220 309**
Årsresultat		**103 726**	**220 309**
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		103 727	220 309
Sum overføringer og disponeringer		**103 727**	**220 309**

Organisasjonsnr: 955 107 195
BORETTSLAGET ØVREFOSS 7

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		1 735 341	1 735 341
Sum varige driftsmidler		**1 735 341**	**1 735 341**
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		**0**	**0**
Sum anleggsmidler		**1 735 341**	**1 735 341**
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		**0**	**0**
Fordringer			
Andre fordringer		107 166	74 604
Sum fordringer		**107 166**	**74 604**
Investeringer			
Sum investeringer		**0**	**0**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		538 097	562 739
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**538 097**	**562 739**
Sum omløpsmidler		**645 263**	**637 343**
SUM EIENDELER		**2 380 604**	**2 372 684**
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 300	1 300
Sum innskutt egenkapital		**1 300**	**1 300**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		216 987	320 713

Sum opptjent egenkapital	**-216 987**	**-320 713**
Sum egenkapital	**-215 687**	**-319 413**
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	**0**	**0**
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 975 188	2 037 558
Øvrig langsiktig gjeld	616 997	616 997
Sum annen langsiktig gjeld	**2 592 185**	**2 654 555**
Sum langsiktig gjeld	**2 592 185**	**2 654 555**
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 597	3 154
Leverandørgjeld	508	1 102
Skyldige offentlige avgifter		2 820
Annen kortsiktig gjeld		30 466
Sum kortsiktig gjeld	**4 105**	**37 542**
Sum gjeld	**2 596 290**	**2 692 097**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**2 380 603**	**2 372 684**

Organisasjonsnr: 955 107 195
BORETTSLAGET ØVREFOSS 7

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnkostnader

Lønn	Årets	Fjorårets
	20000.00	

Folketrygdavgift	Årets	Fjorårets
	2820.00	

Sum lønnskostnader	Årets	Fjorårets
	22820.00	

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

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

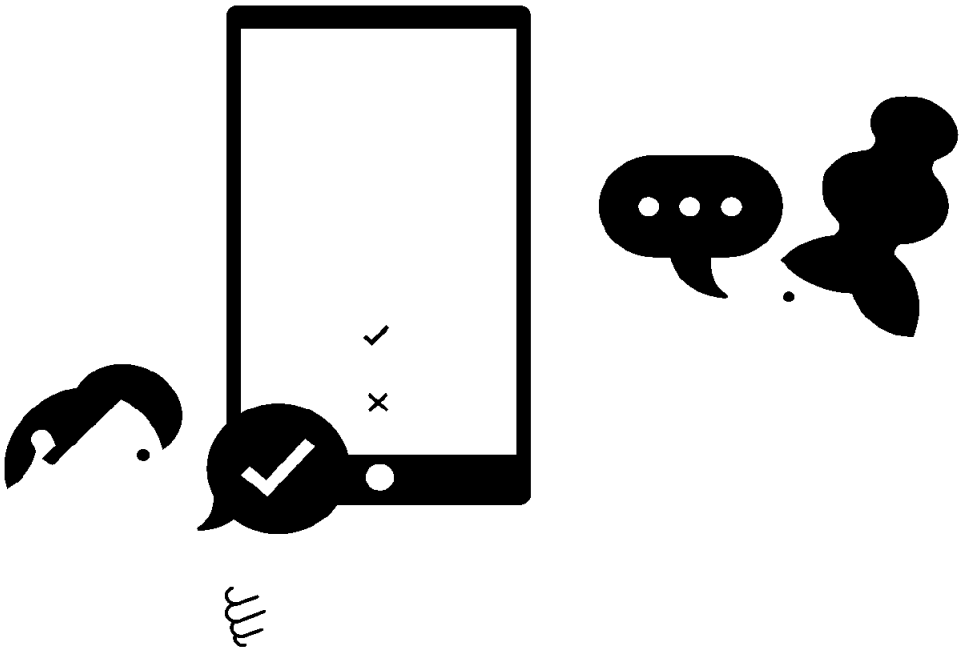
Beholdning av egne aksjer	Antall	Pålydende	Andel av aksjek.

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

Borettslaget Øvrefoss 7

25. mai 2023

Selskapsnummer: 2443

OBOS

Velkommen til årsmøte i Borettslaget Øvrefoss 7

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:
25. mai 2023 kl. 20:29, Øvrefoss 7 i bakgården.

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.

Annen informasjon
Velkommen til årsmøte i Øvrefoss 7 Borettslag torsdag 25. mai klokken 18:00. Møtet avholdes i bakgården. Ved dårlig vær, avholdes møtet i Katinkas leilighet i 4. etasje i oppgang B.

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 Øvrefoss 7

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
[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. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg
1. Innkalling til fysisk årsmøte Øvrefoss 7 - 25 mai 2023.pdf
2. 2443 Årsrapport 2022 med regnskap - 26 mai 2023 (1).pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Innkalling til årsmøte 2023

Ordinært årsmøte i Øvrefoss 7 Borettslag
avholdes torsdag 25. mai 2023 kl. 18:00 i Bakgården.

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 eier 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)** Oppretting av valgkomité
   - **B)** [Sak]

5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   - **A)** Valg av styreleder for 2 år
   - **B)** Valg av 1 styremedlem for 2 år
   - **C)** Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 15. mai 2023
Styret

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT ØVREFOSS 7, 2022

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Katinka Maria S. Lotherington	Øvrefoss 7 B
Styremedlem	Hans Thomas Holm	Øvrefoss 7 A
Styremedlem	Irene Mårdalen	Øvrefoss 7 A
Varamedlem	Tonje Buer	Øvrefoss 7 A
Varamedlem	Jeanett Søderstrøm	Øvrefoss 7 B

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Øvrefoss 7
Borettslaget består av 13 andelsleiligheter.
Borettslaget Øvrefoss 7 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955 107 195, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer:
228 596

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

Borettslaget Øvrefoss 7 har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon
Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Perioden som har vært (juni 2022 – mai 2023):

- Antall styremøter: 4
- De siste 12 månedene har det ikke vært noen større saker.
- Vedlikeholdsprosjekter:
  Spyling av avløpsledningene (fra leilighet til gatenett) ble utført 5. mai 2022.
  Dokumentasjon ble tilsendt og er lagret på Styrerommet.
  Trappene fra inngangsdøren oppgang A til og med 4. etasje ble malt i påsken 2023.
  Trapper oppgang B ble malt mai 2023
- Ingen endring i avtaler gjennom året, men det er påbegynt et arbeid med å endre låneavtalen med Oslobanken (som har et for høyt rentenivå). Det ses også på avtalen for tv/bredbånd.
- Det har ikke vært noen spesielle eller uforutsette hendelser gjennom året.
- Avholdt høstdugnad med bl.a. rydding i bakgård, vask og maling av gjerde, portmaling.
- Tagging av port og fasade har iherdig vært fjernet av styremedlem Hans Thomas.
- Vårdugnad utført 14. mai
- Årlig sjekk av brannpanel fra Honeywell er booket mai 2023.

Fremtidige planer:

- Forestående vedlikehold: Pussing og maling av vinduskarmer sydsiden (samme blåfarge som inngangsdørene og porten). Må planlegges og utføres eller anskaffes.
- Det vurderes om vinduene (på litt lengre sikt, innen 2030) skal skiftes.
- Det anbefales at loftstaket får en statussjekk.

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.

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

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 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 Borettslaget Øvrefoss 7.

Lån
Borettslaget Øvrefoss 7 har lån i DNB og Fornebu Sparebank
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 økning av felleskostnadene fra 1.1.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO

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

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Øvrefoss 7

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Øvrefoss 7.

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 rettvisende 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 rettvisende 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

Penneo Dokumentnøkkel: 68G7O-FEZ8T-1BID6-6C5XE-D5UWY-XM7CY

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

BDO

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 68G7O-5EZ8T-1BID6-6C5XE-D5UWY-XM7CY

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."

Sven Mozart Aarvold
Partner
På vegne av: BDO
Serienummer: 9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2023-03-20 07:08:16 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 68G7O-5EZ8T-1BID6-6C5XE-D5UWY-XM7CY

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 orginalen?
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**

BORETTSLAGET ØVREFOSS 7

ORGNR: 955 107 195, KUNDENR: 2443

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.		**599 801**	**185 011**	**599 801**	**641 157**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		103 727	220 309	105 180	83 415
Tillegg for nye langsiktige lån	15	0	1 821 466	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-62 370	-1 627 145	-71 000	-59 000
Frigivelse av øremerkede midler		0	160	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**41 357**	**414 790**	**34 180**	**24 415**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**641 157**	**599 801**	**633 981**	**665 572**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	645 263	637 343
Kortsiktig gjeld	-4 106	-37 542
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**641 157**	**599 801**

BORETTSLAGET ØVREFOSS 7

ORG.NR. 955 107 195, KUNDENR. 2443

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	687 876	687 876	688 000	718 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**687 876**	**687 876**	**688 000**	**718 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 820	-2 820	-2 820	-2 820
Styrehonorar	4	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	5	-15 176	-2 813	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-44 975	-43 341	-45 000	-47 000
Konsulenthonorar	6	-14 000	347	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-86 480	-33 320	-110 000	-115 000
Forsikringer		-73 256	-91 249	-93 000	-95 600
Kommunale avgifter	8	-144 282	-139 279	-145 000	-166 665
Energi/fyring		-8 413	-6 480	-8 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-61 991	-56 864	-57 000	-62 000
Andre driftskostnader	9	-48 279	-24 314	-40 000	-52 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-519 673**	**-420 133**	**-536 820**	**-587 585**
DRIFTSRESULTAT		**168 203**	**267 743**	**151 180**	**130 415**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 073	8 381	0	0
Finanskostnader	11	-65 550	-55 816	-46 000	-47 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-64 477**	**-47 436**	**-46 000**	**-47 000**
ÅRSRESULTAT		**103 727**	**220 309**	**105 180**	**83 415**

Overføringer:		
Til opptjent egenkapital	0	220 309
Reduksjon udekket tap	103 727	0

BORETTSLAGET ØVREFOSS 7

ORG.NR. 955 107 195, KUNDENR. 2443

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 634 466	1 634 466
Tomt		100 875	100 875
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 735 341**	**1 735 341**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		32 354	9 197
Forskuddsbetalte kostnader		74 812	63 681
Andre kortsiktige fordringer		0	1 726
Driftskonto OBOS-banken		538 097	562 739
SUM OMLØPSMIDLER		**645 263**	**637 343**
SUM EIENDELER		**2 380 604**	**2 372 684**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 13 * 100		1 300	1 300
Udekket tap	13	-216 987	-320 713
SUM EGENKAPITAL		**-215 687**	**-319 413**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 975 188	2 037 558
Borettsinnskudd	15	616 997	616 997
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 592 185**	**2 654 555**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	9 880
Leverandørgjeld		508	1 102
Skyldige offentlige avgifter		0	2 820
Påløpte renter		1 816	1 307
Påløpte avdrag		1 782	1 848
Annen kortsiktig gjeld		0	20 586
SUM KORTSIKTIG GJELD		**4 106**	**37 542**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 380 604**	**2 372 684**

	11		Borettslaget Øvrefoss 7
Pantstillelse	16	3 426 997	3 426 997
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2023
Styret i Borettslaget Øvrefoss 7

Katinka Maria S. Lotherington Hans Thomas Holm Irene Mårdalen

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 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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	491 676
Renter/avdrag	138 840
Særlån	21 744
TV/bredbånd	21 528
Renter særlån	14 088
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**687 876**

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM PERSONALKOSTNADER	**-2 820**

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: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 20 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 320, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 176.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 000
SUM KONSULENTHONORAR	**-14 000**

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-796
Drift/vedlikehold VVS	-48 963
Drift/vedlikehold elektro	-10 625
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-19 230
Kostnader dugnader	-6 867
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-86 480**

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-2
Vann- og avløpsavgift	-70 673
Feieavgift	-2 779
Renovasjonsavgift	-70 828
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-144 282**

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-2 440
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 429
Driftsmateriell	-3 572
Renhold ved firmaer	-24 470
Andre fremmede tjenester	-271
Andre kostnader tillitsvalgte	-320
Andre kontorkostnader	-613
Bank- og kortgebyr	-2 166
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-48 279**

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	903
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	170
SUM FINANSINNTEKTER	**1 073**

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i DNB	-50 126
Renter og gebyr på lån i Fornebu Sparebank	-15 424
SUM FINANSKOSTNADER	**-65 550**

NOTE: 12

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1982	672 500
Utskilt tomt 2021	-100 875
Saldo 1.1	1 062 841
SUM BYGNINGER	**1 634 466**

Tomten ble kjøpt i 1982

Gnr.228/bnr.596

NOTE: 13

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

DNB		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,84 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2021	-1 845 000	
Nedbetalt tidligere	46 850	
Nedbetalt i år	40 067	
		-1 758 083
Fornebu Sparebank		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 7,65 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2010	-510 000	
Nedbetalt tidligere	270 592	
Nedbetalt i år	22 303	
		-217 105
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 975 188**

NOTE: 15

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1982	-616 997
SUM BORETTSINNSKUDD	**-616 997**

NOTE: 16

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	616 997
Pantelån	1 975 188
Påløpte avdrag	1 782
TOTALT	**2 593 967**

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

Bygninger	1 634 466
Tomt	100 875
TOTALT	**1 735 341**

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82867432. 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.

Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 25.05.23
Selskapsnummer: 2443 **Selskapsnavn:** Borettslaget Øvrefoss 7

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):** _____

22 av 23

OBOS

**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.