



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 545 713
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: PRESTEHAGAN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Hammersborg Torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marit Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2023

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, 18.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 024 097	993 458
Sum inntekter		1 024 097	993 458
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		14 500	14 500
Annen driftskostnad		880 756	948 125
Sum kostnader		997 946	1 065 315
Driftsresultat		26 151	-71 857
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 538	1 102
Sum finansinntekter		4 538	1 102
Annen finanskostnad		15 568	12 100
Sum finanskostnader		15 568	12 100
Netto finans		-11 030	-10 998
Ordinært resultat før skattekostnad		15 121	-82 855
Ordinært resultat etter skattekostnad		15 121	-82 855
Årsresultat		15 121	-82 855
Totalresultat		15 121	-82 855
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		15 121	-82 855
Sum overføringer og disponeringer		15 121	-82 855



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		2 682 008	2 682 008
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		33 835	48 335
Sum varige driftsmidler		2 715 843	2 730 343
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		27 461	
Sum finansielle anleggsmidler		27 461	0
Sum anleggsmidler		2 743 304	2 730 343
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		4 535	
Sum fordringer		4 535	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		689 688	691 969
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		689 688	691 969
Sum omløpsmidler		694 223	691 969
SUM EIENDELER		3 437 527	3 422 312



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 400	3 400
Sum innskutt egenkapital		3 400	3 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 600 779	2 585 658
Sum opptjent egenkapital		2 600 779	2 585 658
Sum egenkapital		2 604 179	2 589 058
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		459 940	523 835
Øvrig langsiktig gjeld		325 432	298 093
Sum annen langsiktig gjeld		785 372	821 928
Sum langsiktig gjeld		785 372	821 928
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		47 976	2 839
Annen kortsiktig gjeld			8 487
Sum kortsiktig gjeld		47 976	11 326
Sum gjeld		833 348	833 254
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 437 527	3 422 312



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 393800

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 545 713
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: PRESTEHAGAN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Hammersborg Torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marit Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.05.2023



Organisasjonsnr: 948 545 713
PRESTEHAGAN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 024 097	993 458
Sum inntekter		1 024 097	993 458
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		14 500	14 500
Annen driftskostnad		880 756	948 125
Sum kostnader		997 946	1 065 315
Driftsresultat		26 151	-71 857
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 538	1 102
Sum finansinntekter		4 538	1 102
Annen finanskostnad		15 568	12 100
Sum finanskostnader		15 568	12 100
Netto finans		-11 030	-10 998
Ordinært resultat før skattekostnad		15 121	-82 855
Ordinært resultat etter skattekostnad		15 121	-82 855
Årsresultat		15 121	-82 855
Totalresultat		15 121	-82 855
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		15 121	-82 855
Sum overføringer og disponeringer		15 121	-82 855



Organisasjonsnr: 948 545 713
PRESTEHAGAN BORETTSLAG

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		2 682 008	2 682 008
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		33 835	48 335
Sum varige driftsmidler		2 715 843	2 730 343
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		27 461	
Sum finansielle anleggsmidler		27 461	0
Sum anleggsmidler		2 743 304	2 730 343
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		4 535	
Sum fordringer		4 535	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		689 688	691 969
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		689 688	691 969
Sum omløpsmidler		694 223	691 969
SUM EIENDELER		3 437 527	3 422 312

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 400	3 400



Sum innskutt egenkapital	3 400	3 400
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	2 600 779	2 585 658
Sum opptjent egenkapital	2 600 779	2 585 658
Sum egenkapital	2 604 179	2 589 058
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	459 940	523 835
Øvrig langsiktig gjeld	325 432	298 093
Sum annen langsiktig gjeld	785 372	821 928
Sum langsiktig gjeld	785 372	821 928
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	47 976	2 839
Annen kortsiktig gjeld		8 487
Sum kortsiktig gjeld	47 976	11 326
Sum gjeld	833 348	833 254
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 437 527	3 422 312



Organisasjonsnr: 948 545 713
PRESTEHAGAN 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



Årsmøte 2023

Prestehagan Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 19. april - 23. april 2023

Selskapsnummer: 147





Velkommen til årsmøte i Prestehagan Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 19. april kl. 09:00 og lukker 23. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/147>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon

Årsmøtet avholdes digitalt via årsmøtemodulen på Styrerommet.no, med inngang for eierne via Vibbo.

Møtet åpnes 19.04.2023 kl 09:00 og er åpen for avstemning til 23.04.2023 kl 09:00

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Prestehagan Borettslag



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Claudia Thuraisingam og Mathias Soleng

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport ferdig.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000kr

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 90 000kr

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

På grunn av lite interesse for å sitte i styre må vi igjen dette året stille med et styre som består av 1 styreleder, 2 styremedlemmer og 1 varamedlem. Dette strider i mot vedtektene til borettslaget, men det er fullt lovlig i følge Borettslagsloven.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Hallvard Storkaas

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ida Hansen Maltun
- Mathias Soleng

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Trine Lise Moe



Sak 6

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

Følgende stiller til valg som delegat:

- Ida Hansen Maltun

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Trine Lise Moe



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Trine Lise D Moe	Trøndergata 8
Styremedlem	Ida Hansen Maltun	Trøndergata 8
Styremedlem	Linn Helen Uggerud	Trøndergata 8
Varamedlem	Claudia Thuraisingam	Trøndergata 8

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post prestehagan@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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 Prestehagan Borettslag

Borettslaget består av 34 andelsleiligheter.

Prestehagan Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948545713, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

225 318

Første innflytting skjedde i 1963. Tomten ble kjøpt i 1986.

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.

Prestehagan Borettslag 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.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

Vesentlig avvik

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

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteøkninger.

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.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det ikke beregnet noe til større vedlikehold. Det er likevel planlagt rehabilitering av balkonger og dører, men denne kostnaden var ukjent pr. budsjetteringstidspunkt. Prosjektet vil i sin helhet lånefinansieres. Eventuelle uforutsette kostnader vil dekkes av oppsparte midler.

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 Prestehagan Borettslag.

Lån

Prestehagan Borettslag har ett lån i EIKA.

Lån i forbindelse med balkongprosjekt ble utbetalt 20.02.23. Lånet er i OBOS Banken

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er økt 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 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23. I forbindelse med nevnte låneopptak er felleskostnadene økt med ytterligere 17,5% fra 01.04.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Prestehagan Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Prestehagan 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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 28. februar 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



PRESTEHAGAN BORETTSLAG ORG.NR. 948 545 713, KUNDENR. 147

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.		680 643	813 852	680 643	646 247
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		15 121	-82 855	141 000	210 500
Tilbakeføring av avskrivning	14	14 500	14 500	15 000	15 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-63 895	-64 854	-66 000	-64 000
Innsk. øremerk. bankkto		-122	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-34 396	-133 209	90 000	161 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		646 247	680 643	770 643	807 747

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	694 223	691 969
Kortsiktig gjeld	-47 976	-11 326
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	646 247	680 643



PRESTEHAGAN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 545 713, KUNDENR. 147

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 008 672	991 358	1 003 000	1 054 000
Andre inntekter	3	15 425	2 100	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 024 097	993 458	1 003 000	1 054 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	-12 690	-9 000	-13 000
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Avskrivninger	14	-14 500	-14 500	-15 000	-15 000
Revisjonshonorar	6	-7 375	-5 125	-4 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-60 435	-58 960	-58 000	-65 000
Konsulenthonorar	7	-1 980	-77	-10 000	-10 000
Kontingenter		-6 800	-6 800	-7 000	-7 000
Drift og vedlikehold	8	-372 539	-452 894	-198 000	-128 000
Forsikringer		-99 204	-93 406	-100 000	-107 000
Kommunale avgifter	9	-141 321	-135 693	-139 000	-168 500
Energi/fyring		-11 780	-3 868	-30 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-91 800	-91 800	-85 000	-92 000
Andre driftskostnader	10	-87 523	-99 503	-108 000	-115 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-997 946	-1 065 315	-853 000	-826 500
DRIFTSRESULTAT		26 151	-71 857	150 000	227 500
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 538	1 102	1 000	1 000
Finanskostnader	12	-15 568	-12 100	-10 000	-18 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-11 030	-10 998	-9 000	-17 000
ÅRSRESULTAT		15 121	-82 855	141 000	210 500
Til opptjent egenkapital		15 121	0		
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-82 855		



PRESTEHAGAN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 545 713, KUNDENR. 147
BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 605 800	2 605 800
Tomt		76 208	76 208
Andre varige driftsmidler	14	33 835	48 335
Miljøbankkonto, øremerket		27 461	0
SUM ANLEGGSMIDLER		2 743 304	2 730 343
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		4 535	0
Driftskonto OBOS-banken		207 116	213 403
Sparekonto OBOS-banken		482 572	478 566
SUM OMLØPSMIDLER		694 223	691 969
SUM EIENDELER		3 437 527	3 422 312
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 34 * 100		3 400	3 400
Opptjent egenkapital		2 600 779	2 585 658
SUM EGENKAPITAL		2 604 179	2 589 058
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	459 940	523 835
Borettsinnskudd	16	270 600	270 600
Annen langsiktig gjeld	17	27 493	27 493
Avsetning bomiljøtiltak	17	27 339	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		785 372	821 928
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		47 976	2 839
Annen kortsiktig gjeld		0	8 487
SUM KORTSIKTIG GJELD		47 976	11 326
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 437 527	3 422 312
Pantstillelse	18	1 490 600	1 490 600
Garantiansvar		0	0



Oslo, 23.02.2023
Styret i Prestehagan Borettslag

Trine Lise D Moe /s/

Ida Hansen Maltun /s/ Linn Helen Uggerud /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	807 120
Garasje	121 250
Balkong	80 352
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 008 722

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-50
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 008 672

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Loppemarked	6 213
Miljøfond	9 112
Nettinnbetalinger	100
SUM ANDRE INNETEKTER	15 425

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

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 90 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 980
SUM KONSULENTHONORAR	-1 980

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-16 255
Drift/vedlikehold elektro	-7 677
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 955
Drift/vedlikehold heisanlegg	-4 060
Drift/vedlikehold brannsikring	-252 445
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-42 940
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-8 452
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-26 233
Kostnader dugnader	-1 523
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-372 539

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-83 046
Renovasjonsavgift	-58 275
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-141 321

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 349
Vaktmestertjenester	-43 675
Renhold ved firmaer	-34 375
Andre fremmede tjenester	-563
Andre kontorkostnader	-106
Porto	-20
Bank- og kortgebyr	-2 435
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-87 523

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	410
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 128
SUM FINANSINTEKTER	4 538

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-15 568
SUM FINANSKOSTNADER	-15 568

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1962	1 449 800
Nye balkonger 2009	1 156 000
SUM BYGNINGER	2 605 800

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.225/bnr.318

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vaskemaskin	
Tilgang 2020	72 503
Avskrevet tidligere	-24 168
Avskrevet i år	-14 500
	33 835
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	33 835

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-14 500
--------------------------------	----------------

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2010	-1 096 404	
Nedbetalt tidligere	572 569	
Nedbetalt i år	63 895	
		-459 940
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-459 940

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1962		-262 700
Økt 2006		-7 900
SUM BORETTSINNSKUDD		-270 600

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer		-7 493
Andre innskudd		-20 000
Avsetning bomiljøtiltak	-36 451	
Tilskudd sykkelstativ	9 112	
		-27 339
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		-54 832

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd		270 600
Pantelån		459 940
TOTALT		730 540

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

Bygninger		2 605 800
Tomt		76 208
TOTALT		2 682 008



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid 2022/2023

- Styret inngikk en avtale med firmaet FireSafe for installasjon av nytt brannalarmsystem 14.juni 2022 etter avvik på mottatt tilstandsrapport. Installasjonen ble gjennomført i september 2022.
 - Styret signerte avtale med firmaet Front Entreprenør i desember 2022 for utskiftning av vinduer og balkongdører i hele blokken. Arbeidet vil starte opp fra og med uke 12 i 2023 og vare frem til uke 19/20 i 2023.
 - Etter forespørsel fra USBL vedrørende byggeprosjektet Soria Hage, vedtok styret å lage en ny midlertidig rømningsvei. USBL sto for alle utgiftene i forbindelse med dette prosjektet og vil også tilbakestille den gamle rømningsveien etter endt prosjekt dersom styret ønsker dette.
 - Styret har gjennom 2022 og 2023 hatt tett dialog/befaringer med USBL rundt byggeprosjektet, Soria Hage. Etter mye støvete og støyete arbeid, har styret klart å avtale at vi vil få en fasadevask i mai mnd 2023.
 - Styret engasjerte Anticimex for utbedring av skjeggkre i blokken.
 - Etter innbrudd i boligblokk og garasje bestemte styret seg for å skifte ut alle nøkkelbrikker, samt garasje nøkler som et sikkerhetstiltak. I forbindelse med innbruddet gjennomførte vi også en vask av garasjen. Arbeidet ble dekket av forsikringsselskapet til borettslaget.
 - Ferdigstilt arbeidet som Akershus Elektro var engasjert til å gjennomføre. Dette inneholdt blant annet; utskiftning av LED-lys i fellesarealer, utskiftning av hovedtavle, skifte ut brytere til led-lys lampene, samt utskiftning av sikringsskap i vaskekjeller
 - Oslo Elektro Service skiftet ut sikringsskapet til ventilasjonsanlegget i kjelleren
 - Gjennomført HMS-runde med vaktmester, sendt ut eget skjema for beboere og fulgt opp forbedringspunkter
 - Gjennomført dugnad 30.april 2022
 - Gjennomført Loppemarked april 2022
 - Opprydningsarbeid: fjernet søppel fra fellesområder (mesteparten sykler, samt kontinuerlig opprydning i kjeller/loft).
 - Vært fysisk tilgjengelig for beboere ved behov for hjelp/spørsmål. Hjulpet til med blant annet ventilasjonsluker, tetningslister, smøring av dører, mm.
 - Andre oppgaver; telefon og e-post kommunikasjon med beboere, godkjent nye eiere og leietakere
 - Videreføring av nøkkelavtale hos Låsespesialisten + bistand til beboere rundt nye nøkler/brikker
 - Service på vaskemaskinene + tørketrommelen
 - Befaring på ventilasjonsanlegget
 - Innkjøp av maskinrens til vaskemaskinene, ventilasjonsfilter til tørketrommel,
 - Innkjøp av sykkelstativ
 - Laget bytte krok i kjelleren
- Oppgaver/saker frem i tid
- Følge opp prosjektet med Front Entreprenør
 - Opprettholde tett dialog med USBL angående Soria Hage
 - Arrangere felles dugnad;
 - male gjerdet i bakgård
 - Se på muligheter for å skifte ut ventilasjonsanlegget
 - Oppdatere navneliste på callingsystemet
 - Være fysisk tilgjengelig for beboere ved behov for hjelp/ spørsmål
 - Gjennomføre HMS-runde og følge opp forbedringspunkter



- Andre oppgaver; telefon og e-post kommunikasjon med beboere, godkjent nye eiere og leietakere
- Opprydningsarbeid: fjernet søppel fra fellesområder (mesteparten sykler, samt kontinuerlig opprydning i kjeller/loft).
- Videreføring av nøkkelavtale hos Låsespesialisten + bistand til beboere rundt nye nøkler/brikker
- Se på mulighetene til å kjøpe inn et nytt sykkelstativ. Leverandør; Pervaco - Følge opp og være i god dialog med våre samarbeidspartnere; Rene bygårdere, Rene Trapper, Låsespesialisten, De Lage Landen (leasing av vaskemaskin + tørketrommel)

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565470. 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

2021	Utskiftning el-anlegg	
2020	Rehabilitering tak	
2018	Maling av vaskeri, oppussing overflater	
2017	Videoinspeksjon og spyling av rør	
2016	Boning av gulv	
2015 - 2015	Utbedring av lekkasje	Utbedring av lekkasje i garasjetaket
2015 - 2015	Utskifting brannslukningsapparater	Skiftet ut brannslukningsapparater i fellesarealer
2014 - 2014	Service ventilasjonsanlegg.	Service ventilasjonsanlegg.
2013 - 2013	Slutført takreparasjoner.	Slutført takreparasjoner.



2012	Takreparasjoner, låssystem mm	Utført takreparasjoner, Skiftet låssystem i fellesarealene, Montert gelender i nedkjørsel til gaarsje, Installert bevegelsessensor i garasjeanlegg.
2011 - 2011	Vaskeri og oppussing fellesarealer	Utskifting av vaskemaskin og tørketrommel. Prosjektering og oppstart av oppgradering av fellesarealer.
2010 - 2010	Ventilasjonsanlegg, stoppekraner	Rens av og installering av tidsstyring på ventilasjonsanlegg. Skifte av alle stoppekraner inkl. hovedstoppekran. Skiftet varmevifte i vaskerom.
2009 - 2009	Diverse rehabilitering	16 leiligheter har fått balkonger. Nytt låsesystem. Oppgradering av kabel-tv.
2005 - 2005	Rens avløpsnett	Rens av felles avløpsnett samt privat stikkledning kjøkken/bad.
2004 - 2004	Røykvarsler	Det er installert nye røykvarslerer (varighet i 10 år), brannslange og brannteppe i hver leilighet.
2002 - 2002	Brannslukningsapparater/røykvarsler	10-års kontroll av brannslukningsapparater og montering av nye røykvarslere.
2002 - 2002	Rehabilitering av fasaden	Rehabilitering av fasaden. Nytt gulvbelegg lagt i gangene.
2001 - 2001	Garasjen	2001 Uttrekksledninger i garasjen
2001 - 2001	Avtrekkskanaler	Renset avtrekkskanalene i leilighetene



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 19.04.23 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 23.04.23

Selskapsnummer: 147 **Selskapsnavn:** Prestehagan Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Claudia Thuraisingam og Mathias Soleng</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 90 000kr

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Hallvard Storkaas

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Ida Hansen Maltun

Mathias Soleng

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Trine Lise Moe

Sak 6 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Ida Hansen Maltun

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Trine Lise Moe

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.