



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 062 275
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET PAULUS Plass 5
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 06.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		480 431	431 280
Sum inntekter		480 431	431 280
Kostnader			
Annen driftskostnad		397 959	564 536
Sum kostnader		397 959	564 536
Driftsresultat		82 472	-133 256
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 261	1 483
Sum finansinntekter		4 261	1 483
Annen finanskostnad		43 041	23 301
Sum finanskostnader		43 041	23 301
Netto finans		-38 780	-21 818
Resultat før skattekostnad		43 693	-155 074
Årsresultat		43 693	-155 074
Totalresultat		43 693	-155 074
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		43 693	-155 074
Sum overføringer og disponeringer		43 693	-155 074



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 535 009	4 541 995
Sum varige driftsmidler		4 535 009	4 541 995
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 535 009	4 541 995
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			35
Sum fordringer		0	35
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		368 367	349 675
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		368 367	349 675
Sum omløpsmidler		368 367	349 710
SUM EIENDELER		4 903 377	4 891 705

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 500	4 500
Sum innskutt egenkapital		4 500	4 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 137 628	3 093 935
Sum opptjent egenkapital		3 137 628	3 093 935
Sum egenkapital		3 142 128	3 098 435
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		773 121	806 830
Øvrig langsiktig gjeld		979 214	979 214
Sum annen langsiktig gjeld		1 752 335	1 786 044
Sum langsiktig gjeld		1 752 335	1 786 044
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 100	199
Leverandørgjeld		70	
Annen kortsiktig gjeld		4 744	7 027
Sum kortsiktig gjeld		8 914	7 226
Sum gjeld		1 761 249	1 793 270
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 903 377	4 891 705



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 366372

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 062 275
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET PAULUS Plass 5
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 13.05.2024



Organisasjonsnr: 948 062 275
BORETTSLAGET PAULUS Plass 5

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		480 431	431 280
Sum inntekter		480 431	431 280
Kostnader			
Annen driftskostnad		397 959	564 536
Sum kostnader		397 959	564 536
Driftsresultat		82 472	-133 256
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 261	1 483
Sum finansinntekter		4 261	1 483
Annen finanskostnad		43 041	23 301
Sum finanskostnader		43 041	23 301
Netto finans		-38 780	-21 818
Resultat før skattekostnad		43 693	-155 074
Årsresultat		43 693	-155 074
Totalresultat		43 693	-155 074
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		43 693	-155 074
Sum overføringer og disponeringer		43 693	-155 074



Organisasjonsnr: 948 062 275
BORETTSLAGET PAULUS Plass 5

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		4 535 009	4 541 995
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 535 009	4 541 995
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Sum fordringer		0	35
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		368 367	349 675
Sum omløpsmidler		368 367	349 710
SUM EIENDELER		4 903 377	4 891 705
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		4 500	4 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			
		3 137 628	3 093 935



Sum opptjent egenkapital	3 137 628	3 093 935
Sum egenkapital	3 142 128	3 098 435
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	773 121	806 830
Øvrig langsiktig gjeld	979 214	979 214
Sum annen langsiktig gjeld	1 752 335	1 786 044
Sum langsiktig gjeld	1 752 335	1 786 044
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 100	199
Leverandørgjeld	70	
Annen kortsiktig gjeld	4 744	7 027
Sum kortsiktig gjeld	8 914	7 226
Sum gjeld	1 761 249	1 793 270
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 903 377	4 891 705



Organisasjonsnr: 948 062 275
BORETTSLAGET PAULUS Plass 5

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

1137 Borettslaget Paulus Plass 5



Til andelseierne i Borettslaget Paulus Plass 5

Velkommen til generalforsamling, mandag 8. mars 2023 kl. 18 hos Christian og Frida, 2. etasje til venstre.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Borettslaget Paulus Plass 5 det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Borettslaget Paulus Plass 5
Avholdes 8. april 2024 kl. 18.00 hos Christian og Frida, 2. etasje til venstre.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023

- A) Årsrapport og regnskap for 2023
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret- Dette vedtas i boligselskap 1136 Sameiet Paulus Plass

4. INNKOMNE FORSLAG

SAK 4.1 Utbedring av takterrassen (Pia Dahlstrøm)

Forslag 1: Vi utsetter utbedring av takterrassen på ubestemt/bestemt tid og utarbeider et mer konkret forslag som styret kan ta stilling til etter andre oppgaver er løst.

Forslag 2: Vi starter med en mindre oppgradering av takterrassen i 2024 innenfor et budsjett på 10 000,- kr, som senere kan bygges videre på. Se vedlagte tegninger.

Forslag 3: Vi ønsker en totalrenovering av takterrassen gjennomført i 2024 basert på vedlagte tegninger og budsjetter.

Styrets anbefaling:

Styret anbefaler forslag 1.

Det er avsatt 250.000 i budsjettet til vedlikehold som styret ser for seg å bruke til å sikre de viktigste og nødvendig tiltak: å leve opp til krav som gjelder brann og fukt i bakgård.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Styret i Borettslaget Paulus Plass 5

Christian Pagh Ida De Rosa Hanne Hognestad

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Christian Pagh	Paulus Plass 5
Styremedlem	Ida De Rosa	Paulus' Plass 5
Styremedlem	Hanne Hognestad	Paulus Plass 5
Varamedlem	Ingjerd Legreid Ødemark	Paulus' Plass 5

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 Sameiet Paulus Plass 5

Sameiet består av 11 seksjoner.

Sameiet Paulus Plass 5 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989060139, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

228 262

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Paulus Plass 5 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Det aktuelle styre ble konstituert på årsmøtet i mars 2022 og har bestått av Christian Pagh (styreformann), Hanne Regine Hognestad og Ida De Rosa. Hanne Regine flyttet 1. november og har siden ikke deltatt i noen møter. Vara Ingjerd Legreid Ødemark har deltatt i stedet.

2023 har hatt sine ulike prosjekter, om enn med litt mindre fart enn året før.

Vi fortsetter å følge opp brannrapporten fra oktober 2020. Vi har fått installert en brannalam fra AddSecure og koblet oss på en vaktentral. Elotec har sett over brannalarmene i våre leiligheter og utbedret påpekte (mindre) feil og mangler.

Vi mangler fortsatt brannsikring av dørene til baktrappa, og er i dialog med kommunen og byantikvaren om hvordan dette skal gjøres. Det er komplisert, siden gården vår er fredet. Vi er i gang med å hente inn flere tilbud. Det nye styret må jobbe videre med denne oppgaven.

Vi hadde besøk av Murbyen Oslo, som påpekte at fuktigheten i bakgården vår aldri tørker ordentlig opp fordi det ikke er nok helning ned mot sluket. Det fører til grønske oppover veggene og at murpussen faller av. Styret har sjekket ut noen tilbud for å ordne underlaget i bakgården og mener dette er en prioritert oppgave for neste styre. Det er også nødvendig å fikse noe med muren øverst ved taket på fasadens høyre side.

Vi har igjen måtte øke felleskostnadene for å håndtere stigende utgifter til diverse private og offentlige leverandører, som strøm, avfall, forsikring etc.

I 2023 ønsket styret å hente inn profesjonelle som kan gå gjennom og lage en tilstandsrapport for bygården vår. Det kom vi ikke i mål med, men henstiller at neste styre jobber videre med ambisjonen om å legge en plan for større oppgraderinger og vedlikehold. Blant annet bør det sjekkes om taket trenger fornyelse, siden det er mer enn 30 år gammelt. Det er fortsatt et ønske fra noen beboere om å oppgradere oppgangen.

Vi har som planlagt sett på avtalene vi har for forsikring, Internett osv, for å sjekke om vi kunne skaffe bedre og eventuelt billigere avtaler. Det resulterte vi brukte tid på sette oss inn i internettabonnementene våre – og det viste seg mange betalte ganske mye ekstra for funksjonelt internett. Etter noe frem og tilbake ble det besluttet å få lagt inn fibernett fra GlobalConnect, og det ble tatt i bruk 1. februar i år. Da fikk vi 100 ganger hurtigere internett til samme pris - en veldig god deal, ikke minst på grunn av at nabogården og vi gikk sammen.

Ellers har vi fortsatt det gode arbeidet med forhagen vår. I 2023 har vi beskåret et par av de mindre trærne og fortsetter med å få hagen til å bli fin. Takk til hagegruppa!

Vi har også i år hatt to dugnader med godt fremmøte, og vi vil takke alle som har bidratt med smått og stort i året som har gått!

Styret

Christian, Ida og Hanna – og Ingjerd



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I sameiet er det budsjettetert med kr 302 000 til drift og vedlikehold i 2024.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Paulus Plass 5.

Lån

Borettslaget Paulus Plass 5 har lån i Obosbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 1.1.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET PAULUS Plass 5

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET PAULUS Plass 5.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemmo Dokumentnøkkel: 81746-7EJAB-MOEMB-MNMIC-63U4K-EDVBO



INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	342 484	315 350	342 484	359 453
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	43 693	-155 074	68 486	56 050
Tillegg for nye langsiktige lån	0	250 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	12 -33 709	-36 884	-34 000	-37 000
Endring egenkapital i fellesanlegg	15 6 985	-30 908	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	16 969	27 134	34 486	19 050
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	359 453	342 484	376 969	378 503
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	368 367	349 710		
Kortsiktig gjeld	-8 914	-7 226		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	359 453	342 484		



BORETTSLAGET PAULUS PLASS 5 ORG.NR. 948 062 275, KUNDENR. 1137

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	478 380	431 280	469 036	516 000
Andre inntekter	3	2 051	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		480 431	431 280	469 036	516 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	4	-8 075	-5 503	-8 000	-6 000
Konsulentonorar	5	-2 063	-2 640	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	6	-4 104	-5 613	0	-5 000
Forsikringer		-2 558	-2 558	-2 600	-2 700
Kommunale avgifter	7	-9 942	-4 888	0	0
Kostnader sameie	15	-366 893	-540 475	-360 000	-396 000
Andre driftskostnader	8	-4 325	-2 859	-2 350	-2 250
SUM DRIFTSKOSTNADER		-397 959	-564 536	-375 950	-414 950
DRIFTSRESULTAT		82 472	-133 256	93 086	101 050
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	4 261	1 483	0	0
Finanskostnader	10	-43 041	-23 301	-24 600	-45 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-38 780	-21 818	-24 600	-45 000
ÅRSRESULTAT		43 693	-155 074	68 486	56 050
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		43 693	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-155 074		



BORETTSLAGET PAULUS PLASS 5 BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	3 549 438	3 549 438
Tomt		887 360	887 360
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	98 211	105 197
SUM ANLEGGSMIDLER		4 535 009	4 541 995
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	35
Driftskonto OBOS-banken		255 209	239 496
Sparekonto OBOS-banken		113 158	110 179
SUM OMLØPSMIDLER		368 367	349 710
SUM EIENDELER		4 903 377	4 891 705
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 9 * 500		4 500	4 500
Opptjent egenkapital		3 137 628	3 093 935
SUM EGENKAPITAL		3 142 128	3 098 435
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	773 121	806 830
Borettsinnskudd	13	979 214	979 214
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 752 335	1 786 044
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 744	6 992
Leverandørgjeld		70	0
Påløpte renter		4 100	199
Annen kortsiktig gjeld		0	35
SUM KORTSIKTIG GJELD		8 914	7 226
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 903 377	4 891 705
Pantstillelse	14	2 412 584	2 412 584
Garantiansvar	15	6 731	5 811

Oslo, 21.03.2024

Styret i Borettslaget Paulus Plass 5

Christian Pagh/s/

Hanne Hognestad/s/

Ida De Rosa/s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk 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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	469 068
Eiendomsskatt	9 312
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	478 380

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Andre inntekter	2 051
SUM ANDRE INNETEKTER	2 051

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 075.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 063
SUM KONSULENTHONORAR	-2 063

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold brannsikring	-4 104
--------------------------------	--------



SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -4 104

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

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt -9 942

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -9 942

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container -2 051

Andre fremmede tjenester -156

Andre kontorkostnader 35

Bank- og kortgebyr -2 155

Øreavrunding 2

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -4 325

NOTE: 9**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken 1 376

Renter av sparekonto i OBOS-banken 2 979

Andre renteinntekter -94

SUM FINANSINTEKTER 4 261

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter -43 041

SUM FINANSKOSTNADER -43 041

NOTE: 11**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 3 549 438

SUM BYGNINGER 3 549 438

Tomten ble kjøpt i 1988

Gnr.228/bnr.262 M. flere

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

NOTE: 12**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos Boligkreditt

OBBK01

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 20 år.



15

Borettslaget Paulus Plass 5

Opprinnelig 2015	-800 000	
Nedbetalt tidligere	241 739	
Nedbetalt i år	29 030	
		-529 231
Obos-Banken AS		
OBOS02		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2022	-250 000	
Nedbetalt tidligere	1 431	
Nedbetalt i år	4 679	
		-243 890
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-773 121

NOTE: 13**BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd	979 214
SUM BORETTSINNSKUDD	979 214

NOTE: 14**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	979 214
Pantelån	773 121
TOTALT	1 752 335

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

Bygninger	3 549 438
Tomt	887 360
TOTALT	4 436 798

NOTE: 15**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 74,25 av Sameiet Paulus Plass 5.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Sameiet Paulus Plass 5.

Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Sameiet Paulus Plass 5 og utgjør kr. 6731,-

Selskapets andel i Sameiet Paulus Plass 5 vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Sameiet Paulus Plass 5 er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".



Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.
Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets
godkjente årsregnskap for fjoråret.



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1517240. 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

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

Sak 4.1 Forslag til utbedring av takterrassen

Forslagsstiller: Pia Dahlstrøm

Bakgrunn: Takterrassen er et verdifullt fellesareal som brukes av alle sameiets beboere. Dette området kan gjøres enda hyggeligere for oss alle samtidig som vi passer på sikkerheten, estetikken og funksjonaliteten til området.

Forslag til Utbedringer:

Sikkerhetstiltak:

- Utbedring av rekkverk med hensyn til gjeldende sikkerhetsstandarder rundt dagens sikkerhet og ved en eventuell utbedring ved å bygge søyler/tak
- Utbedring av eventuelle skader eller løse fliser for å minimere risikoen for fallulykker.

Estetisk Oppgradering:

- Treramme boltet til gulv rundt deler eller hele terrassen med muligheter for et utdrag bart tak slik at den kan benyttes selv i regnvær.
- Maling eller beis av eksisterende treverk for å forlenge levetiden og forbedre utseendet.
- Hengeplanter som vokser og pynter søyler/tak for å skape en mer innbydende atmosfære.

Funksjonelle Forbedringer:

- Installere fester til hengekøyer og eventuelt belysning.
- Skifte av dør eller vedlikehold

Budsjett:

Utbedringer	Kostnad (NOK)
Sikkerhetstiltak	Avventer endelig pris her som kommer når tegninger er ferdige
Estetisk Oppgradering	Fra 5000,- til 100 000,- avhengig av hvilken utbedring vi ønsker
Funksjonelle Forbedringer	2000,- + ny dør
Totalt	Budsjett fremsendes / presenteres

Forslag 1: Vi utsetter utbedring av takterrassen på ubestemt/bestemt tid og utarbeider et nytt forslag.

Forslag 2: Vi starter med en mindre oppgradering av takterrassen i 2024 innenfor et budsjett på 10 000,- kr, som senere kan bygges videre på. Se vedlagte tegninger.

Forslag 3: Vi ønsker en totalrenovering av takterrassen gjennomført i 2024 basert på vedlagte tegninger og budsjetter.