



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 587 717
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET PLATOUSGATE 11
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 04.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 156 592	2 009 075
Sum inntekter		2 156 592	2 009 075
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	83 676
Annen driftskostnad		772 897	1 824 078
Sum kostnader		864 177	1 907 754
Driftsresultat		1 292 415	101 321
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 116	18 503
Sum finansinntekter		16 116	18 503
Annen finanskostnad		337 014	416 297
Sum finanskostnader		337 014	416 297
Netto finans		-320 898	-397 794
Ordinært resultat før skattekostnad		971 517	-296 473
Ordinært resultat etter skattekostnad		971 517	-296 473
Årsresultat		971 517	-296 473
Totalresultat		971 517	-296 473
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		971 517	-296 473
Sum overføringer og disponeringer		971 517	-296 473



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		63 963 645	63 963 645
Sum varige driftsmidler		63 963 645	63 963 645
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		63 963 645	63 963 645
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		2 147	7 320
Sum fordringer		2 147	7 320
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		564 891	402 594
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		564 891	402 594
Sum omløpsmidler		567 038	409 914
SUM EIENDELER		64 530 683	64 373 560

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		175 000	175 000
Sum innskutt egenkapital		175 000	175 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		23 015 463	22 043 946
Sum opptjent egenkapital		23 015 463	22 043 946
Sum egenkapital		23 190 463	22 218 946
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 124 885	16 694 714
Øvrig langsiktig gjeld		25 200 946	25 405 326
Sum annen langsiktig gjeld		41 325 831	42 100 040
Sum langsiktig gjeld		41 325 831	42 100 040
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 678	1 642
Leverandørgjeld		195	44 250
Annen kortsiktig gjeld		12 517	8 682
Sum kortsiktig gjeld		14 390	54 574
Sum gjeld		41 340 221	42 154 614
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		64 530 683	64 373 560



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 315936

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 587 717
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET PLATOUSGATE 11
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 02.06.2022



Organisasjonsnr: 987 587 717
BORETTSLAGET PLATOUSGATE 11

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 156 592	2 009 075
Sum inntekter		2 156 592	2 009 075
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	83 676
Annen driftskostnad		772 897	1 824 078
Sum kostnader		864 177	1 907 754
Driftsresultat		1 292 415	101 321
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 116	18 503
Sum finansinntekter		16 116	18 503
Annen finanskostnad		337 014	416 297
Sum finanskostnader		337 014	416 297
Netto finans		-320 898	-397 794
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		971 517	-296 473
Årsresultat		971 517	-296 473
Totalresultat		971 517	-296 473
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		971 517	-296 473
Sum overføringer og disponeringer		971 517	-296 473



Organisasjonsnr: 987 587 717
BORETTSLAGET PLATOUSGATE 11

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		63 963 645	63 963 645
Sum varige driftsmidler		63 963 645	63 963 645

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		63 963 645	63 963 645
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		2 147	7 320
Sum fordringer		2 147	7 320

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		564 891	402 594
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		564 891	402 594

Sum omløpsmidler		567 038	409 914
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		64 530 683	64 373 560
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		175 000	175 000
Sum innskutt egenkapital		175 000	175 000

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		23 015 463	22 043 946



Sum opptjent egenkapital	23 015 463	22 043 946
Sum egenkapital	23 190 463	22 218 946
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	16 124 885	16 694 714
Øvrig langsiktig gjeld	25 200 946	25 405 326
Sum annen langsiktig gjeld	41 325 831	42 100 040
Sum langsiktig gjeld	41 325 831	42 100 040
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 678	1 642
Leverandørgjeld	195	44 250
Annen kortsiktig gjeld	12 517	8 682
Sum kortsiktig gjeld	14 390	54 574
Sum gjeld	41 340 221	42 154 614
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	64 530 683	64 373 560



Organisasjonsnr: 987 587 717
BORETTSLAGET PLATOUSGATE 11

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Platousgate 11 Borettslaget

Digitalt årsmøte avholdes 2022

Selskapsnummer: 5594





Velkommen til årsmøte i Platousgate 11 Borettslaget

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:

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5594>

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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Platousgate 11 Borettslaget



Sak 1

Valg av møteleder

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Atle Gulpinar fra OBOS Eiendomsforvaltning velges som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Vedlegg

1. 5594 Årsrapport-fra styret.pdf

Sak 3

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Ayan Yu og Kristian Storås foreslås som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Ayan Yu og Kristian Storås signerer protokollen.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 80 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Cecilie Brochs

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Sanne Johnsen
- Vegard Alexander Meen-Tandberg

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år



Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Stig Harlem Harris



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Vegard Alexander Meen-Tandberg	Platous Gate 11 B
Styremedlem	Cecilie Brochs	Platous Gate 11
Styremedlem	Sanne Johnsen	Platous Gate 11
Varamedlem	Stig Harlem Harris	Platous Gate 11

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Platousgate 11 Borettslaget

Borettslaget består av 35 andelsleiligheter.

Platousgate 11 Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987587717, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Platous Gate 11

Gårds- og bruksnummer:

230 259

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.

Platousgate 11 Borettslaget har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har siden forrige generalforsamling avholdt fem styremøter. Som vanlig er vår- og høstdugnad blitt avholdt.

Følgende arbeider er foretatt i regi av styret:

- fjerning av tagging fra fasaden ut mot Platous gate
- fornyet utdaterte slukkeapparater
- fulgt opp anmeldelse av tyveri fra postkasser
- installert kameraer i bakgård og portrom som et forebyggende tiltak mot forsøpling og uvedkommende
- nødvendige vedlikeholdsarbeid mht. varmtvann, ventilasjon og heis

Styret har også sett på løsning for større sykkelparkering og forskjønnelse av bakgård med blomsterkasser.

Styret besluttet at felleskostnadene skal settes ned med 5% fra januar 2022.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 958 364.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 864 177.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnadene til sameiet og drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 971 517 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Resultatet korrigerert for IN-innbetaling og betaling av avdrag utgjør kr. 197 308,-.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 198 228 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigering for IN-innbetalinger er kr 773 289.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 552 648 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet midler til ordinær drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021. Energikostnadene for borettslaget dekkes gjennom kostandene til sameiet.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Platousgate 11 Borettslaget.

Lån

Platousgate 11 Borettslaget har lån i OBOS Boligkreditt. For opplysninger om lånebetingelser, 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 2022.

Budsjettet er basert på 5 % reduksjon av felleskostnadene fra januar 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Platousgate 11

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Platousgate 11.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 2021, og av dets resultater 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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)

Penneo Dokumentnøkkel: Q56X-EK66E-CK/CS-173B-CQ288-040CV



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."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-04 15:50:24 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: Q5GX-EK66E-CKYCS-L173B-CQ288-04OCV

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 originalen?

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/validate>



BORETTSLAGET PLATOUSGATE 11 ORG.NR. 987 587 717, KUNDENR. 5594

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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		355 341	1 063 904	355 341	552 649
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		971 517	-296 473	588 720	445 720
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-371 601	-339 719	-371 000	-367 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	13	-198 228	0	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-204 380	-72 371	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		197 308	-708 563	217 720	78 720
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		552 648	355 341	573 061	631 369

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	567 038	409 915
Kortsiktig gjeld	-14 390	-54 574
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	552 648	355 341



BORETTSLAGET PLATOUSGATE 11 ORG.NR. 987 587 717, KUNDENR. 5594

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Kapitalkostnader		660 228	703 737	667 788	659 676
Innkrevde felleskostnader	2	1 298 136	1 305 336	1 328 212	1 262 324
Andre inntekter		0	2	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		1 958 364	2 009 075	1 996 000	1 922 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 280	-7 676	-11 280	-11 280
Styrehonorar	4	-80 000	-76 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	5	-9 294	-7 959	-7 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-84 290	-81 955	-84 000	-86 000
Konsulenthonorar	6	-16 160	-1 950	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	7	-113 868	-1 059 326	-182 000	-282 000
Forsikringer		-11 976	-12 456	-13 000	-13 000
Kostnader sameie	17	-490 055	-618 047	-670 000	-670 000
Andre driftskostnader	8	-47 254	-42 385	-59 000	-59 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-864 177	-1 907 754	-1 109 280	-1 212 280
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 094 187	101 321	886 720	709 720
Innbetalt andel fellesgjeld		198 228	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 292 415	101 321	886 720	709 720
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	16 116	18 503	0	0
Finanskostnader	10	-337 014	-416 297	-298 000	-264 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-320 898	-397 794	-298 000	-264 000
ÅRSRESULTAT		971 517	-296 473	588 720	445 720
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-296 473		
Til annen egenkapital		971 517	0		



12

Platousgate 11 Borettslaget

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	63 963 645	63 963 645
SUM ANLEGGSMIDLER		63 963 645	63 963 645
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		325	5 103
Andre kortsiktige fordringer	12	1 822	2 217
Driftskonto OBOS-banken		347 729	35 904
Sparekonto OBOS-banken		217 163	366 691
SUM OMLØPSMIDLER		567 038	409 915
SUM EIENDELER		64 530 683	64 373 560
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 100 * 50		175 000	175 000
Annen egenkapital	13	23 015 463	22 043 946
SUM EGENKAPITAL		23 190 463	22 218 946
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	16 124 885	16 694 714
Borettsinnskudd	15	24 344 550	24 344 550
Andel egenkapital i fellesanlegg	17	856 396	1 060 776
SUM LANGSIKTIG GJELD		41 325 831	42 100 040
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 517	8 682
Leverandørgjeld		195	44 250
Påløpte renter		1 678	1 642
SUM KORTSIKTIG GJELD		14 390	54 574
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		64 530 683	64 373 560
Pantstillelse	16	63 963 645	63 963 645
Garantiansvar	17	66 185	277 497

Oslo, 17.02.2022

Styret i Borettslaget Platousgate 11

Vegard A. Meen-tandberg/s/

Cecilie Brochs/s/

Sanne Johnsen/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.

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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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

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

Felleskostnader	1 240 956
Bredbånd	41 580
Dugnad	42 000
Refusjon dugnad	-26 400
Kapitalkostnader på IN-lån	660 173
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	55
Overført til kapitalkostnader	-660 228
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 298 136

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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 2020/2021, og er på kr 80 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 294.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-12 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 160
SUM KONSULENTHONORAR	-16 160

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-6 596
Drift/vedlikehold elektro	-3 250
Drift/vedlikehold heisanlegg	-54 155
Drift/vedlikehold brannsikring	-23 262
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-12 923
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-3 682
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-113 868

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

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6 495
Renhold ved firmaer	-36 372
Andre fremmede tjenester	-129
Trykksaker	-383
Andre kontorkostnader	-282
Porto	-816
Bank- og kortgebyr	-2 778
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-47 254

NOTE: 9**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	472
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	382
Andel renteinntekt i sameiet Platousgate 11-13	15 262
SUM FINANSINTEKTER	16 116

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-288 627
Andel rentekostnad i sameiet Platousgate 11-13	-48 387
SUM FINANSKOSTNADER	-337 014

NOTE: 11**BYGNINGER**

Tilgang 2005	63 963 645
SUM BYGNINGER	63 963 645

Borettslaget eier ikke tomten, det er en seksjon i Sameiet Platousgate 11-13.

Gnr.230/bnr.259

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

**NOTE: 12****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, IN-lån	1 822
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 822

NOTE: 13**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	5 040 565
Egenkapital fra IN tidligere år	20 689 032
Egenkapital fra IN 2021	198 228
Reduksjon EK fra IN	-2 737 362
SUM ANNEN EGENKAPITAL	23 190 463

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS (tidligere i Handelsbanken, refinansiert 20.1.2011)

Renter 31.12: 1,90 %, løpetid 46 år

Opprinnelig 2008	-39 444 095
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 060 349
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	371 601
Nedbetalt tidligere, IN	20 689 032
Nedbetalt i år, IN	198 228
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-16 124 885

Lånet er et annuitetslån.

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

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2005	-24 344 550
SUM BORETTSINNSKUDD	-24 344 550

**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	24 344 550
Pantelån	16 124 885
Beregnete IN-forpliktelser	18 149 898
TOTALT	58 619 333

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	63 963 645
TOTALT	63 963 645

NOTE: 17**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 24.234/45.001, dvs. 53,85%, i Sameiet Platousgate 11.

Selskapet har pro rata ansvar for sin del av gjelden i sameiet, bortsett fra langsiktig gjeld (lånet), som kun gjelder de øvrige sameierne.

Selskapets andel i sameiet vises i balansen som sum anleggsmidler under posten "Andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene 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

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80651711. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skader meldes til forsikringsavdelingen i OBOS 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Internett

Nextgentel er selskapets leverandør av fibernett. TV-signaler kan kjøpes i tillegg



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 og er åpent for avstemning i 0 dager
Siste dato for avstemning er

Selskapsnummer: 5594 **Selskapsnavn:** Platousgate 11 Borettslaget

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 Valg av møteleder</p> <p>Atle Gulpinar fra OBOS Eiendomsforvaltning velges som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Ayan Yu og Kristian Storås signerer protokollen.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 80 000.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Cecilie Brochs

Styremedlem (2 skal velges)

Sanne Johnsen

Vegard Alexander Meen-Tandberg

Varamedlem (1 skal velges)

Stig Harlem Harris



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.