



INNKALLING 2025

Opsahlgården Borettslag

Tirsdag 01.04.2025 kl. 18:00
Kjellerlokalet i Turtergården

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Opsahlgården Borettslag

Tid og sted: Tirsdag 01.04.2025 kl. 18:00 - Kjellerlokalet i Turtergården

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av leder
- 5.2 Valg av medlemmer til styret
- 5.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 150.000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Camilla Røed Seljeseth (2023-2025)

Styremedlem, Johanne Mamohau Egenberg Huurnink (2024-2026)

Styremedlem, Bjørn Edward Fogh (2024-2026)

Styremedlem, Eivind Giske (2023-2025)

Varamedlem, Hallvard Nilsen (2024-2025)

Varamedlem, Petter Georg Johansen (2024-2025)

5.1 Valg av leder

Styrets innstilling: Styret foreslår at Johanne Mamohau Egenberg Huurnink velges som styreleder for 1 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Styrets innstilling: Styret foreslår at Eivind Giske og Hallvard Nilsen velges som styremedlemmer for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen velger 1-2 varamedlemmer til styret.

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Forslag til vedtak: Styret utpeker en representant fra styret til å stille på USBLs generalforsamling

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	878 254	57 084
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	505 237	-1 866 285
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-353 200	2 695 164
Endringer i andre langsiktige poster	44 904	-7 708
B. Årets endring disponible midler	196 941	821 171
C. Disponible midler	1 075 195	878 254
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 167 173	943 816
Kortsiktig gjeld	-91 978	-65 562
C. Disponible midler	1 075 195	878 254

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Opsahlgården Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 407 615	3 100 922	3 375 786	3 533 278
Leie forretningslokaler	1	305 940	291 924	305 859	251 841
Sum leieinntekt		3 713 555	3 392 846	3 681 645	3 785 119
Annen inntekt					
Sum inntekt		3 713 555	3 392 846	3 681 645	3 785 119
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	19 740	19 740	19 740	21 150
Styrehonorar	3	140 000	140 000	140 000	150 000
Driftskostnad					
Energikostnad		262 169	391 448	415 000	350 000
Kostnad eiendom/lokale	5	360 123	357 111	368 000	363 500
Kommunale avgifter/renovasjon		566 683	481 693	563 500	640 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	6 093	913	7 000	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	28 154	9 070	5 000	9 000
Reparasjon og vedlikehold	8	302 883	2 618 152	340 000	460 000
Revisjonshonorar		6 394	6 106	6 500	7 000
Forretningsførerhonorar		144 600	137 192	145 000	151 000
Andre honorar	9	98 944	38 007	3 000	3 000
Kontorkostnad		0	5 695	0	0
TV/bredbånd		133 917	128 705	136 500	138 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		8 052	2 060	0	0
Kontingent og gaver		13 800	13 800	14 800	14 800
Forsikring		352 490	329 387	360 900	406 000
Eiendomsskatt		10 838	8 787	9 000	11 000
Andre kostnader	10	16 523	13 212	13 500	16 000
Andel av driftskostnad i sameie	2	55 271	1 609	0	0
Sum kostnad		2 526 672	4 702 685	2 547 440	2 746 450
Driftsresultat		1 186 883	-1 309 839	1 134 205	1 038 669
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		71 016	62 376	0	0
Andel av renteinntekt i sameie	2	10 373	9 317	0	0
Rentekostnad		763 029	628 139	704 000	744 309
Andel av rentekostnad i sameie	2	6	0	0	0
Netto finansposter		681 646	556 446	704 000	744 309
Årsresultat		505 237	-1 866 285	430 205	294 360
Overført til/fra annen egenkapital		505 237	-1 866 285	0	0
SUM OVERFØRINGER		505 237	-1 866 285	0	0

Balance 2024 Opsahlgården Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	268 515	268 515
Bygninger	4	7 067 407	7 067 407
Andeler anleggsmiddel i sameie		1 569 404	1 614 308
Sum anleggsmidler		8 905 327	8 950 230
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		20 699	3 246
Andre kortsiktige fordringer		11 250	15 029
Forskuddsbetalte kostnader		138 723	160 923
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		996 501	764 618
Sum omløpsmidler		1 167 173	943 816
SUM EIENDELER		10 072 500	9 894 046

Balanse 2024 Opsahlgården Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		4 600	4 600
Sum innskutt egenkapital		4 600	4 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-4 927 507	-5 432 743
Sum opptjent egenkapital		-4 927 507	-5 432 743
Sum egenkapital	11	-4 922 907	-5 428 143
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	13 335 028	13 688 228
Borettsinnskudd		1 568 400	1 568 400
Sum langsiktig gjeld		14 903 428	15 256 628
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		3 460	7 025
Leverandørgjeld		69 676	20 469
Påløpne renter		4 110	6 064
Annen kortsiktig gjeld		14 732	32 004
Sum kortsiktig gjeld		91 978	65 562
Sum gjeld		14 995 407	15 322 190
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 072 500	9 894 046
Pantstillelser	13	14 903 428	15 256 628

Sted: _____ Dato: _____

Camilla Røed Seljeseth
Styreleder

Johanne M.E Huurnink
Styremedlem

Eivind Giske
Styremedlem

Bjørn Edward Fogh
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 170 164	1 972 872
3617 Leietillegg strøm i bod	600	600
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	120 888	120 888
3650 Innkrevde felleskostn. renter	757 161	606 359
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	358 802	400 203
3605 Leie forretningslokaler	305 940	291 924
Sum	3 713 555	3 392 846

Note 2 - Andeler i driftssameie

	2024	2023
6394 Netto underskudd driftssameie	55 271	1 609
8056 Andre finansinntekter i sameie	10 373	9 317
8175 Andel finanskostnader i sameie	6	0
Sum	-44 904	7 708

Borettslaget eier 12,20 % i Bjølsen Garasjesameie. Balansepostene og resultatpostene knyttet til garasjesameie er fordelt mellom eierne iht. eierprosent. Fullstendig sameierregnskap ligger vedlagt.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	19 740	36 660
5403 AGA avsatt i 2022	0	-16 920
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	140 000	260 000
5332 Styrehonorar avsatt i 2022	0	-120 000
Sum	159 740	159 740

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomter/eiendom	Boligeiendom	Brannvarslingsan	Søppelbeholdere	Lekehus,sandkas
Anskaffelseskost pr.01.01 :	268 515	7 067 407	422 194	72 179	101 495
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	268 515	7 067 407	422 194	72 179	101 495
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	422 194	72 179	101 495
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	268 515	7 067 407	0	0	0
Anskaffelsesår :	1980	1980	2006	2007	2015
Antatt levetid i år :			15	5	5

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Polisenr: 79522140

Tomtens areal er 2.883 m2 og borettslaget eier tomten. Eiendommen er påført gårdsnummer 222 og bruksnummer 79, og ligger i Oslo kommune. Borettslaget består av 46 bolig- og 2 næringsandeler.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	234 701	223 676
6360 Annet renhold	0	2 355
6361 Fast renhold	63 147	60 205
6362 Skadedyrutryddelse	9 998	15 993
6364 Matteleie	15 804	14 814
6391 Snømåking/strøing/feiing	4 208	1 944
6392 Containerleie/tømming	27 087	24 648
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	5 180	13 476
Sum	360 123	357 111

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens HMS-perm	5 695	913
6450 Leie parkering	398	0
Sum	6 093	913

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	0	2 630
6540 Inventar	26 865	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 289	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	1 077
6552 Driftsmateriell	0	5 363
Sum	28 154	9 070

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	5 050	2 523 942
6603 Vedlikehold elektro	25 559	0
6611 Vedlikehold heiser	11 114	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	80 622	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	56 130	93 160
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	11 880	0
6641 Malerarbeider	3 054	0
6642 Snekkerarbeid	94 779	0
6648 Vedlikehold dører og porter	14 696	1 050
Sum	302 883	2 618 152

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

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	4 576	14 137
6730 Teknisk honorar	94 368	23 870
Sum	98 944	38 007

Konto 6714 gjelder avtale om administrative oppgaver og kostnad ved viderefakturering eiendomsskatt.

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	5 943	8 535
7719 Møter, div. styret	6 577	1 170
7720 Generalforsamling/Årsmøte	500	0
7770 Betalingskostnader	1 100	1 036
7771 Andre gebyrer	0	540
7773 Omkostninger innkreving	2 403	731
7790 Andre kostnader	0	1 200
Sum	16 523	13 212

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	4 600	0	4 600
Sum innskutt egenkapital	4 600	0	4 600
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-5 432 743	505 236	-4 927 507
Sum opptjent egenkapital	-5 432 743	505 236	-4 927 507
Sum egenkapital	-5 428 143	505 236	-4 922 907

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Formål:	Refinansiering og vedlikehold bygg	Refinans.Branntekn.opr oppmaling Kongsberggt 2
Lånenummer:	16366544481	16362549098
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2020
Rentesats:	5.64 %	5.64 %
Beregnet innfridd:	30.12.2047	30.06.2040
Opprinnelig lånebeløp:	7 600 000	4 900 000
Lånesaldo 01.01:	9 414 304	4 273 924
Avdrag i perioden:	191 218	161 982
Lånesaldo 31.12:	9 223 086	4 111 942
Saldo 5 år frem i tid:	8 088 058	3 150 651

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362549098	1	168 074	168 074
	1	157 560	157 560
	1	157 161	157 161
	2	130 166	260 332
	1	127 441	127 441
	1	120 577	120 577
	2	105 568	211 136
	1	104 120	104 120
	1	101 317	101 317
	1	98 669	98 669
	2	94 563	189 126
	1	93 218	93 218
	3	89 147	267 441
	8	85 006	680 048
	5	83 592	417 960
	1	82 734	82 734
	3	82 281	246 843
	2	79 556	159 112
	2	75 451	150 902
	1	74 035	74 035
	1	63 032	63 032
	1	61 616	61 616
	2	53 509	107 018
	2	6 234	12 468
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366544481	1	370 494	370 494
	1	347 317	347 317
	1	346 439	346 439
	2	286 933	573 866

Langsiktig gjeld

1	280 926	280 926
1	265 793	265 793
2	232 710	465 420
1	229 516	229 516
1	223 339	223 339
1	217 502	217 502
2	208 450	416 900
1	205 485	205 485
3	196 512	589 536
8	187 384	1 499 072
5	184 266	921 330
4	181 377	725 508
2	175 370	350 740
2	166 321	332 642
1	163 200	163 200
1	138 943	138 943
1	135 823	135 823
2	117 953	235 906
2	93 693	187 386

Bokført verdi av eiendeler er stilt som sikkerhet for pantesikret gjeld.

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	13 335 028
Innskuddskapital	1 568 400
Boligselskapets pantsikrede gjeld	14 903 428
Bokført verdi av pantsatt eiendom	7 335 923

Bokført borettsinnskudd er kr. 1.568.400,-. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantsikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Opsahlgården Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Opsahlgården Borettslag

Styreleder	Camilla Røed Seljeseth (sign.)	05.03.2025
Styremedlem	Johanne M.E Huurnink (sign.)	05.03.2025
Styremedlem	Eivind Giske (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Bjørn Edward Fogh (sign.)	05.03.2025



Til generalforsamlingen i Opsahlgården Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Opsahlgården Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 uavhengighetsstandarter) 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 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.

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

Offices in:

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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."

Holjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-10 08:10:57 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Opsahlgården Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Camilla Røed Seljeseth
Styremedlem, Eivind Giske
Styremedlem, Bjørn Edward Fogh
Styremedlem, Johanne M.E Huurnink
Varamedlem, Hallvard Nilsen
Varamedlem, Petter Georg Johansen

Styret i Opsahlgården Borettslag består av 2 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Opsahlgården Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Opsahlgården Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 950012897

Opsahlgården Borettslag består av 46 boliger og 2 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Opsahlgården Borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 79522140. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Opsahlgården Borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Styret har siden sist generalforsamling avholdt 8 ordinære styremøter. Vi har løpende kontakt med beboere som kontakter oss per epost og telefon, samt med vaktmester. Økonomi er en utfordring, da borettslaget har et vedlikeholdsetterslep, samt at dyrtiden også merkes på borettslagsøkonomien. Under følger litt mer info om det styret har jobbet med i 2024/2025.

Energianalyse:

Styret har fått gjennomført en energianalyse vha Energihuset. Analysen viser at det absolutt er potensiale for å spare strøm, og en særlig gevinst ses ved å gå inn for en varmesentral med vannbåren varme med radiatorer i de enkelte leilighetene - til en pris på ca 4,5 millioner. Pga økonomien i borettslaget er ikke dette aktuelt nå, men vi håper det kan bli aktuelt å se på ved en senere anledning. Et element som gir stort energisvinn nå, er utdaterte varmtvannsberedere i to kjellere - Bergensgata 10 og Kongsberggata 2. For å utbedre dette, ønsker styret så snart det lar seg gjøre økonomisk, at disse berederne byttes, samt timere installeres på samtlige beredere, for å minimere strømutgifter til oppvarming av varmtvann.

Fukt i kjeller:

Vi har fuktutfordringer i nesten samtlige kjellere. I 2024 har vi hatt befaring i kjellere og fått forbedret ventilasjonen. Det er lagt en plan for heving av lyskasser i Kongsberggata 2 (ca mars 2025) og for utbedring av kjellere i Kongsberggata 2 og Bjølsengata 15 grunnet betydelige fuktutfordringer. Sistnevnte står høyt på prioriteringslista for vedlikehold.

Fysio-lokale:

Fysioterapeuten som leier av oss og driver Voldsløkka fysikalske institutt i Kongsberggata planlegger å gå av med pensjon til sommeren. Styret har jobbet med hvordan dette lokalet best kan disponeres videre, og vil fortelle om dette på generalforsamlingen.

Garasjesameiet:

Skade på garasjen har medført mye diskusjon blant borettslagene som står sammen om sameiet. Styret har vært involvert med tanke på hvordan man best kan organisere sameiet videre samt hvordan utgifter til reparasjoner skal fordeles.

Kongsberggata 2:

Det er behov for vedlikehold av fasaden i Kongsberggata 2 og det har vært utført befaringer der. Styret har med god hjelp fra beboere, søkt Kulturminnefondet om støtte til fasaderehabilitering. Vi avventer svar på søknaden. Vi har fått tilbud på rehabilitering av gjerdet, og håper dette kan la seg gjøre i løpet av 2025.

Murvegg i Bergensgata 10:

Utsiden av Bergensgata 10 bærer preg av at murpuss skaller av. Befaring har vært utført og etter anbefaling ble nokså umiddelbare tiltak for utbedring iverksatt. Langsiktige tiltak er også nødvendige, og dette er lagt inn i vedlikeholdsplanen.

Løpende arbeid:

- Dialog med beboere per telefon og epost
- Dialog med vaktmester om mindre utbedringer

- Brannvernrunde etterfulgt av oppfølging av brannvernrapport og utbedring av feil på felles brannalarm-anlegg
- Organisering av dugnader høst og vår med containere
- Utelamper er byttet til ledlamper
- Dialog med nabogården ang utbygging av boliger i bakgården
- Beskjæring av trær
- Innkjøp av felles gassgrill

Ellers har vi i året som har gått hatt glede av sosialt fellesskap i forbindelse med dugnader, samt julegrantenning som styret har invitert til.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 01.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Opsahlgården Borettslag tirsdag 01.04.2025 kl. 18:00
Kjellerlokalet i Turtergården.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Pedersen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Pedersen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Bjørn Edward Fogh

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 12 - 1 fra sak 3

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 13 - 1 fra sak 3

Vedtak:

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsmelding 2024

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Styrehonorar på kr.150.000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av leder

Vedtak:

Valgt ble: Johanne Mamohau Egenberg Huurnink for 1 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Eivind Giske for 2 år.

Valgt ble: Hallvard Nilsen for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Frederik Norheim Bøe for 1 år.

Valgt ble: Marianne Strøm for 1 år.

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak:

Styret utpeker en representant fra styret til å stille på USBLs generalforsamling

Møte hevet 18:45

Styrets sammensetting etter generalforsamlingen:

Styreleder, Johanne Mamohau Egenberg Huurnink (2025-2026)

Styremedlem, Bjørn Edward Fogh (2024-2026)

Styremedlem, Hallvard Nilsen (2025-2027)

Styremedlem, Eivind Giske (2025-2027)

Varamedlem, Frederik Norheim Bøe (2025-2026)

Varamedlem, Marianne Strøm (2025-2026)

Protokoll for Opsahlgården Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Marianne Pedersen (sign.)
Bjørn Edward Fogh (sign.)

02.04.2025
02.04.2025