



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 840 893
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØSTREGATE 102/104 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: Long Thi Nguyen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2024

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, 25.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 782 859	3 722 477
Sum inntekter		4 782 859	3 722 477
Kostnader			
Lønnskostnad		280 172	229 232
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		17 196	19 461
Annen driftskostnad		12 681 812	2 313 797
Sum kostnader		12 979 179	2 562 490
Driftsresultat		-8 196 320	1 159 987
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 271	2 329
Sum finansinntekter		12 271	2 329
Annen finanskostnad		868 983	443 040
Sum finanskostnader		868 983	443 040
Netto finans		-856 712	-440 711
Resultat før skattekostnad		-9 053 032	719 276
Årsresultat		-9 053 032	719 276
Totalresultat		-9 053 032	719 276
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-9 053 032	719 276
Sum overføringer og disponeringer		-9 053 032	719 276



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		43 274 616	43 274 616
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1	1	17 197
Sum varige driftsmidler		43 274 617	43 291 813
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		43 274 617	43 291 813
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 867	1 902
Andre fordringer		115 739	123 587
Sum fordringer		117 606	125 489
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 548 975	525 515
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 548 975	525 515
Sum omløpsmidler		3 666 581	651 004
SUM EIENDELER		46 941 198	43 942 817



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 600	3 600
Sum innskutt egenkapital		3 600	3 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 167 143	15 220 175
Sum opptjent egenkapital		6 167 143	15 220 175
Sum egenkapital		6 170 743	15 223 775
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		24 614 002	15 329 876
Øvrig langsiktig gjeld		12 982 505	12 982 505
Sum annen langsiktig gjeld		37 596 507	28 312 381
Sum langsiktig gjeld		37 596 507	28 312 381
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		185 615	3 486
Leverandørgjeld		2 656 889	174 449
Skyldige offentlige avgifter		8 581	9 200
Annen kortsiktig gjeld		322 863	219 526
Sum kortsiktig gjeld		3 173 949	406 661
Sum gjeld		40 770 456	28 719 042
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		46 941 198	43 942 817



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 551584

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 840 893
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØSTREGATE 102/104 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: Long Thi Nguyen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2024

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, 01.07.2024



Organisasjonsnr: 986 840 893
ØSTREGATE 102/104 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 782 859	3 722 477
Sum inntekter		4 782 859	3 722 477
Kostnader			
Lønnskostnad		280 172	229 232
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		17 196	19 461
Annen driftskostnad		12 681 812	2 313 797
Sum kostnader		12 979 179	2 562 490
Driftsresultat		-8 196 320	1 159 987
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 271	2 329
Sum finansinntekter		12 271	2 329
Annen finanskostnad		868 983	443 040
Sum finanskostnader		868 983	443 040
Netto finans		-856 712	-440 711
Resultat før skattekostnad		-9 053 032	719 276
Årsresultat		-9 053 032	719 276
Totalresultat		-9 053 032	719 276
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-9 053 032	719 276
Sum overføringer og disponeringer		-9 053 032	719 276



Organisasjonsnr: 986 840 893
ØSTREGATE 102/104 BORETTSLAG

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		43 274 616	43 274 616
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1		17 197
Sum varige driftsmidler		43 274 617	43 291 813
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		43 274 617	43 291 813
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 867	1 902
Andre fordringer		115 739	123 587
Sum fordringer		117 606	125 489
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 548 975	525 515
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 548 975	525 515
Sum omløpsmidler		3 666 581	651 004
SUM EIENDELER		46 941 198	43 942 817
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 600	3 600



Sum innskutt egenkapital	3 600	3 600
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	6 167 143	15 220 175
Sum opptjent egenkapital	6 167 143	15 220 175
Sum egenkapital	6 170 743	15 223 775
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	24 614 002	15 329 876
Øvrig langsiktig gjeld	12 982 505	12 982 505
Sum annen langsiktig gjeld	37 596 507	28 312 381
Sum langsiktig gjeld	37 596 507	28 312 381
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	185 615	3 486
Leverandørgjeld	2 656 889	174 449
Skyldige offentlige avgifter	8 581	9 200
Annen kortsiktig gjeld	322 863	219 526
Sum kortsiktig gjeld	3 173 949	406 661
Sum gjeld	40 770 456	28 719 042
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	46 941 198	43 942 817



Organisasjonsnr: 986 840 893
ØSTREGATE 102/104 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4872

Østregate 102/104 Borettslag



Velkommen til årsmøte i Østregate 102/104 Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 15. juni kl. 13:05 og lukker 21. juni kl. 12:58.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4872>

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 avgj 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 de stemmeberettigede
3. Valg av en eier til å signere protokollen
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Ladeanlegg for el-bil
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Østregate 102/104 Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Ulf Arnesen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en eier til å signere protokollen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som protokollvitne ble Morten Lien foreslått



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapitalen

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapitalen

Vedlegg

- 1. Årsrapporten med regnskapet for regnskapsåret 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90.000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 90.000,-



Sak 7

Ladeanlegg for el-bil

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslagsstiller Erik Justus Grünert

Hei. Jeg fremmer med dette et forslag om å etablere et anlegg for lading av elbil i tilknytning borrettslagets parkeringsplasser i bygården.

Form å farge på et slikt anlegg kan man diskutere på årsmøtet men det rimligste på sikt vil være å etablere en lader pr plass med en gang.

Styrets innstilling

Styret er ikke imot forslaget, men vil først innhente et tilbud hva dette vil koste slik at beboerne lettere kan ta stilling til forslaget.

Forslag til vedtak

Utsettes

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Tina Stampen St Louis

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Morten Lien



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Morten Lien	Østregate 104 D
Nestleder	Tina Stampen St Louis	Østregate 104 D
Styremedlem	Rossen Mladenov Hristov	Østregate 104 D

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 Østregate 102/104 Borettslag

Borettslaget består av 36 andelsleiligheter.

Østregate 102/104 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986840893, og ligger i HAMAR kommune

Gårds- og bruksnummer:

1 321 323

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.

Østregate 102/104 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



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 som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

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.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 600.000,- til ordinært vedlikehold, som også omfatter utskifting av ytterdører og fjerning av gamle fyrkjellere.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. 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 Østregate 102/104 Borettslag.

Lån

Østregate 102/104 Borettslag har 3 lån i OBOS med flytende rente og månedlige annuiteter. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettetert med en økning på ca 5 % for regnskapsåret 2024

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 uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Østregate 102/104 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Østregate 102/104 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 rettsviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsuskikk 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 uavhengighetstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettløy 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 rettsviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsuskikk 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 maligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av maligheter 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

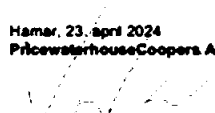
PricewaterhouseCoopers AS, Vangsvegen 71, 2317 Hamar, Postboks 102, 2301 Hamar
T. 02316, org. no. 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utsåttede 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 sees det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Hamar, 23. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS


Vegard H. Levsen
Statsautorisert revisor



ØSTREGATE 102/104 BORETTSLAG ORG.NR. 986 840 893, KUNDENR. 4872

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.	244 343	302 236	244 343	492 633
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-9 053 032	719 276	1 463 000	526 000
Tilbakeføring av avskrivning	15 17 196	19 461	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18 10 000 000	0	0	1 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	18 -715 874	-796 630	-740 000	-1 680 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	248 289	-57 893	723 000	-826 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	492 632	244 343	967 343	338 633
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	3 666 581	651 004		
Kortsiktig gjeld	-3 173 949	-406 661		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	492 632	244 343		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 342 502	1 158 591	4 000 800	1 388 000
Innkrevde felleskostnader	2	2 765 952	1 860 676	200	3 777 000
Andre inntekter	3	674 405	703 210	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 782 859	3 722 477	4 001 000	5 165 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-150 172	-149 232	-114 000	12 000
Styrehonorar	5	-130 000	-80 000	-80 000	90 000
Avskrivninger	15	-17 196	-19 461	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 053	-5 800	-6 000	9 000
Forretningsførerhonorar		-125 725	-120 655	-126 000	132 000
Konsulenthonorar	7	-47 293	-191 068	-24 000	96 000
Drift og vedlikehold	8	-10 414 867	-24 411	-180 000	600 000
Forsikringer		-181 659	-162 719	-180 000	200 000
Kommunale avgifter	9	-833 504	-748 000	-752 000	666 000
Energi/fyring	10	-725 359	-754 807	-754 000	800 000
TV-anlegg/bredbånd		-293 251	-272 977	-286 000	150 000
Andre driftskostnader	11	-52 102	-33 359	-36 000	60 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-12 979 179	-2 562 490	-2 538 000	2 815 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-8 196 320	1 159 987	1 463 000	2 350 000
DRIFTSRESULTAT		-8 196 320	1 159 987	1 463 000	2 350 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	12 271	2 329	0	0
Finanskostnader	13	-868 983	-443 040	0	1 824 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-856 712	-440 711	0	0
ÅRSRESULTAT		-9 053 032	719 276	1 463 000	526 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	719 276		
Fra annen egenkapital		-9 053 032	0		



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	38 081 616	38 081 616
Tomt		5 193 000	5 193 000
Andre varige driftsmidler	15	1	17 197
SUM ANLEGGSMIDLER		43 274 617	43 291 813
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		39 069	34 182
Kundefordringer		1 867	1 902
Forskuddsbetalte kostnader		75 671	69 865
Andre kortsiktige fordringer	16	999	19 540
Driftskonto OBOS-banken		3 544 685	520 686
Skattetrekkkonto OBOS-banken		4 267	4 807
Sparekonto OBOS-banken		23	23
SUM OMLØPSMIDLER		3 666 581	651 004
SUM EIENDELER		46 941 198	43 942 817
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 36 * 100		3 600	3 600
Annen egenkapital	17	6 167 143	15 220 175
SUM EGENKAPITAL		6 170 743	15 223 775
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	24 614 002	15 329 876
Borettsinnskudd	19	12 982 505	12 982 505
SUM LANGSIKTIG GJELD		37 596 507	28 312 381
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		44 175	10 279
Leverandørgjeld		2 656 889	174 449
Skyldige offentlige avgifter	20	8 581	9 200
Påløpte renter		117 910	3 486
Påløpte avdrag		67 705	0
Energiavregning	21	240 610	38 152
Annen kortsiktig gjeld	22	38 078	171 095
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 173 949	406 661
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		46 941 198	43 942 817
Pantstillelse	23	63 782 505	32 600 000
Garantiansvar		0	0

Hamar 17.04.2024
Styret i Østregate 102/104 Borettslag

Morten Lien/s/

Tina Stampen St Louis/s/

Rossen Mladenov Hristov/s/

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

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	2 464 152
Kabel-TV	241 920
Parkering	50 400
Vedlikehold	38 880
Kapitalkostnader på IN-lån	1 316 466
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	26 036
Overført til kapitalkostnader	-1 342 502
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 795 352

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-29 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 765 952

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Fyring dekket av andelseierne, jfr. note 10	674 405
SUM ANDRE INNTEKTER	674 405

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-103 943
Påløpte feriepenger	-11 596
Arbeidsgiveravgift	-34 632
SUM PERSONALKOSTNADER	-150 172

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 130 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 053.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-47 293
SUM KONSULENTHONORAR	-47 293

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse - OBOS Prosjekt	-617 729
Bygningsgebyr - Hamar kommune	-12 506
Rehabilitering av VVS rør og bad - Th. Johansen & Sønner AS	-9 666 250
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-10 296 485
Drift/vedlikehold bygninger	-110 073
Drift/vedlikehold VVS	-321
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 988
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-10 414 867

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-233 715
Vann- og avløpsavgift	-373 737
Feieavgift	-4 691
Renovasjonsavgift	-221 360
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-833 504

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-50 954
Fyring dekket av andelseierne, jfr. note 3	-674 405
SUM ENERGI / FYRING	-725 359

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-2 176
Driftsmateriell	-4 348
Snørydding	-18 580
Andre fremmede tjenester	-13 216
Andre kontorkostnader	-10 464
Bank- og kortgebyr	-2 866
Velferdskostnader	-452
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-52 102

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 835
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 436
SUM FINANSINTEKTER	12 271

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-719 922
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-27 084
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-120 430
Renter på leverandørgjeld	-1 547
SUM FINANSKOSTNADER	-868 983

NOTE: 14

Kostpris/Bokf.verdi 19...	38 081 616
---------------------------	------------

SUM BYGNINGER 38 081 616

Tomten ble kjøpt i 2004

Gnr.1/bnr.321 M. flere

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Søppelhus	
Tilgang 2018	97 304
Avskrevet tidligere	-80 107
Avskrevet i år	-17 196
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -17 196**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto - IN lån	999
--------------------------	-----

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 999**NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-3 376 772
Egenkapital fra IN tidligere	12 654 688
Egenkapital fra IN 2023	0
Reduksjon EK fra IN	-3 110 773
SUM ANNEN EGENKAPITAL	6 167 143

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. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme

takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2018

-873 780

Nedbetalt tidligere

310 817

Nedbetalt i år

60 273

-502 690

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023

-10 000 000

Nedbetalt i år

33 021

-9 966 979

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig, 2008

-31 409 269

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

3 987 668

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

622 580

Nedbetalt tidligere, IN

12 654 688

Nedbetalt i år, IN

0

-14 144 333

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**-24 614 002**

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

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2004

-12 982 505

SUM BORETTSINNSKUDD**-12 982 505****NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-4 267

Skyldig arbeidsgiveravgift

-4 314

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**-8 581**

**NOTE: 21****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) fra andelseierne, jan-des	-846 720
SUM INNETEKTER	-846 720

KOSTNADER

Innkjøpt fjernvarme/administrasjon av fjernvarme jan-des	606 110
SUM KOSTNADER	606 110

SUM ENERGIAVREGNING	-240 610
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk. Dette påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-11 596
Avsatte/periodiserte innt/kost	-1 280
Påløpte kostnader	-25 202
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-38 078

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 982 505
Pantelån	24 614 002
Påløpte avdrag	67 705
Beregnete IN-forpliktelser	9 543 915
TOTALT	47 208 127

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

Bygninger	38 081 616
Tomt	5 193 000
TOTALT	43 274 616



Forslagsstiller Erik Justus Grünert

Hei. Jeg fremmer med dette et forslag om å etablere et annlegg for lading av elbil i tilknytting borrettslagets parkeringsplasser i bygården.

Form å farge på et slikt anlegg kan man diskutere på årsmøtet men det rimligste på sikt vil være å etablere en lader pr plass med en gang.

Legger ved disse likene som inneholder mye god informasjon.

<https://www.huseierne.no/alt-om-bolig/sameier-og-borettslag/eierseksjoner/lading-av-el-bil-i-sameier/>

<https://elbil.no/om-lading-i-borettslag-og-sameier/>

MVH Erik Justus Grünert

Styrets innstilling: Styret er ikke imot forslaget, men vil først innhente et tilbud hva dette vil koste slik at beboerne lettere kan ta stilling til forslaget.

Forslag til vedtak: Utsettes inntil videre



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 560748. 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.

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 via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2015 - 2015	Drenering av kjeller
2015 - 2015	Nye kjellervinduer
2014 - 2014	Sanering av oljetank



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 15.06.24 og er åpent for avstemning i 5 dager

Siste dato for avstemning er 21.06.24

Selskapsnummer: 4872 Selskapsnavn: Østregate 102/104 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Ulf Arnesen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede</p> <p>Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av en eier til å signere protokollen</p> <p>Som protokollvitne ble Morten Lien foreslått</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapitalen

For

Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 90.000,-

For

Mot

Sak 7 Ladeanlegg for el-bil

Utsettes

For

Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Tina Stampen St Louis

Styreleder (kun 1 skal velges)

Morten Lien



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.