



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 892 240 582  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ØYSTEINSGATE 3 BRL  
Forretningsadresse: Øysteins gate 3  
9405 HARSTAD

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: Anita Bergstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 27.04.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	3 047 879	3 478 019
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 132 306</b>	<b>3 478 019</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	42 040	42 040
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10,1 1,12,1 3,14	1 077 599	797 257
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 119 639</b>	<b>839 296</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 012 666</b>	<b>2 638 722</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>	15	<b>33 426</b>	<b>24 947</b>
<b>Sum finanskostnader</b>	16	<b>1 790 850</b>	<b>2 048 138</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 757 424</b>	<b>-2 023 191</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>255 243</b>	<b>615 531</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 928 240</b>	<b>2 638 722</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>255 243</b>	<b>615 531</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		255 243	615 531
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>255 243</b>	<b>615 531</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	17,21	50 398 567	50 398 567
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>50 398 567</b>	<b>50 398 567</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>50 672 196</b>	<b>50 406 111</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		-5 412	16 181
Andre fordringer		8 535	20 200
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 123</b>	<b>36 381</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	18	615 447	719 391
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>341 818</b>	<b>711 847</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>344 941</b>	<b>748 228</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>51 017 137</b>	<b>51 154 339</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-4 482 070</b>	<b>-5 097 601</b>
<b>Sum egenkapital</b>	19	<b>-4 131 827</b>	<b>-4 387 070</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	21,22	40 729 881	41 131 902
Øvrig langsiktig gjeld	20,21	14 330 000	14 330 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>55 059 881</b>	<b>55 461 902</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>55 059 881</b>	<b>55 461 902</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		24 581	9 337
Annen kortsiktig gjeld	21,22	64 502	70 170
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>89 083</b>	<b>79 507</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>55 148 964</b>	<b>55 541 409</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>51 017 137</b>	<b>51 154 339</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 372258

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 892 240 582  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ØYSTEINGATE 3 BRL  
Forretningsadresse: Øysteins gate 3  
9405 HARSTAD

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: Anita Bergstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 26.04.2025



Organisasjonsnr: 892 240 582  
ØYSTEINSGATE 3 BRL

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	3 047 879	3 478 019
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 132 306</b>	<b>3 478 019</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	42 040	42 040
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	1 077 599	797 257
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 119 639</b>	<b>839 296</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 012 666</b>	<b>2 638 722</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>	15	<b>33 426</b>	<b>24 947</b>
<b>Sum finanskostnader</b>	16	<b>1 790 850</b>	<b>2 048 138</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 757 424</b>	<b>-2 023 191</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>255 243</b>	<b>615 531</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 928 240</b>	<b>2 638 722</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>255 243</b>	<b>615 531</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		255 243	615 531
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>255 243</b>	<b>615 531</b>





<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>55 059 881</b>	<b>55 461 902</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		24 581	9 337
Annen kortsiktig gjeld	21,22	64 502	70 170
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>89 083</b>	<b>79 507</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>55 148 964</b>	<b>55 541 409</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>51 017 137</b>	<b>51 154 339</b>



Organisasjonsnr: 892 240 582  
ØYSTEINSGATE 3 BRL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
3

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

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**



## Årsregnskap 2024 Øysteinsgate 3 Brl

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	3 038 226	3 620 530	3 470 604	2 909 195
IN-nedkviktering		84 426	0	0	70 000
Andre driftsinntekter	2	9 653	5 510	7 415	7 200
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 132 306</b>	<b>3 626 040</b>	<b>3 478 019</b>	<b>2 986 395</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønn og andre personalkostnader	3	2 040	3 160	2 040	2 040
Styrehonorar	4	40 000	40 000	40 000	40 000
Revisjonshonorar	5	9 024	7 650	9 094	9 656
Forretningsførerhonorar		73 093	73 093	69 612	76 747
Konsulenttjenester	6	37 032	11 000	13 054	29 594
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	150 405	70 000	12 077	100 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	34 200	10 000	0	50 000
Annnet vedlikehold	9	84 995	70 800	56 717	75 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	65 832	98 435	49 159	60 000
Kostnader TV/Internett		129 384	136 000	129 383	136 000
Forsikring	11	76 903	102 256	96 949	109 370
Eiendomsavgift og renovasjon	12	349 524	332 926	314 021	360 010
Energi og brensel	13	46 958	40 200	41 358	51 000
Andre driftskostnader	14	20 249	6 100	5 833	20 200
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 119 639</b>	<b>1 001 620</b>	<b>839 296</b>	<b>1 119 617</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 012 666</b>	<b>2 624 420</b>	<b>2 638 722</b>	<b>1 866 778</b>
<b>Finansinntekter/finanskostnader</b>					
Finansinntekter	15	33 426	13 000	24 947	20 000
Finanskostnader	16	1 790 850	2 274 649	2 048 138	1 653 112
<b>Resultat finansposter</b>		<b>-1 757 424</b>	<b>-2 261 649</b>	<b>-2 023 191</b>	<b>-1 633 112</b>
<b>Ordinært resultat før skatt</b>		<b>255 243</b>	<b>362 771</b>	<b>615 531</b>	<b>233 666</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>255 243</b>	<b>362 771</b>	<b>615 531</b>	<b>233 666</b>
<b>Disponeringer:</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		255 243	0	615 531	0
<b>Sum disponeringer</b>		<b>255 243</b>	<b>0</b>	<b>615 531</b>	<b>0</b>
<b>Disponible midler</b>					
Disponible midler pr. 01.01		668 721	668 721	45 354	255 857
Periodens resultat		255 243	362 771	615 531	233 666
Avdrag på lån		-317 595	-402 740	-41 693 531	-312 370
Opptak av lån		0	0	41 250 000	0
IN nedkviktering		-84 426	0	0	-70 000
Innskudd øremerkede midler		-266 085	-100 000	-3 535	-50 000
Uttak øremerkede midler		0	0	454 902	0
<b>Endring i disponible midler</b>		<b>-412 864</b>	<b>-139 969</b>	<b>623 367</b>	<b>-198 704</b>
<b>Sum disponible midler</b>		<b>255 857</b>	<b>528 752</b>	<b>668 721</b>	<b>57 153</b>

## Øysteinsgate 3 Brl - Årsregnskap 2024



## Balanse desember 2024 Øysteinsgate 3 Brl

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige anleggsmidler</b>			
Bygninger	17, 21	50 398 567	50 398 567
<b>Sum varige anleggsmidler</b>		<b>50 398 567</b>	<b>50 398 567</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Øremerkede bankinnskudd	18	273 629	7 544
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>273 629</b>	<b>7 544</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>50 672 196</b>	<b>50 406 111</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Utestående felleskostnader		-5 412	16 181
Forskuddsfakturerte kostnader		8 535	19 376
Kundefordringer		0	824
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 123</b>	<b>36 381</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		341 818	711 847
<b>Sum bankinnskudd og kontanter</b>		<b>341 818</b>	<b>711 847</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>344 941</b>	<b>748 228</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>51 017 137</b>	<b>51 154 339</b>

Øysteinsgate 3 Brl



## Balanse desember 2024 Øysteinsgate 3 Brl

	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital		95 000	95 000
Oppjent egenkapital 01.01		-4 482 070	-5 097 601
Årets endringer i egenkapital		255 243	615 531
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>19</b>	<b>-4 131 827</b>	<b>-4 387 070</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	21, 22	40 729 881	41 131 902
Borettsinnskudd	20, 21	14 330 000	14 330 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>55 059 881</b>	<b>55 461 902</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		24 581	9 337
Påløpte renter		54 417	59 566
Påløpte avdrag	21, 22	10 085	10 604
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>89 083</b>	<b>79 507</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>55 148 964</b>	<b>55 541 409</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>51 017 137</b>	<b>51 154 339</b>

31.12.24

Øysteinsgate 3 Brl

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Kari Eltvik Hanssen  
Styreleder

Kjell Corneliussen  
Styremedlem

Arne Johan Stelander  
Styremedlem

Øysteinsgate 3 Brl



## Øysteinsgate 3 Brl - noter

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og NRS 8- God regnskapsskikk, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

#### Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

#### Tomt:

Tomten er bokført med anskaffelsesverdi. Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

#### Bygninger:

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelsen på bygningen, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning.

Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

#### Varige driftsmidler:

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmiddelets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet.

#### Fordringer:

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen etter fradrag til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringer/restanser.

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.



## Øysteinsgate 3 Brl - noter

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Felleskostnader	807 108	807 141	799 276	807 141
Avdrag lån	119 735	402 740	840 012	0
Renter lån	1 791 530	2 274 649	1 694 744	1 653 112
TV - Internett	136 572	136 000	136 572	136 572
Avdrag lån	183 281	0	0	312 370
<b>Sum</b>	<b>3 038 226</b>	<b>3 620 530</b>	<b>3 470 604</b>	<b>2 909 195</b>

Borettslaget består av 19 andeler.

### Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter elbillading	7 427	5 510	6 591	7 200
Andre inntekter	2 226	0	824	0
<b>Sum</b>	<b>9 653</b>	<b>5 510</b>	<b>7 415</b>	<b>7 200</b>

Andre inntekter: fakturert noen andelseiere for vindusvask

### Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Arbeidsgiveravgift	2 040	3 160	2 040	2 040
<b>Sum</b>	<b>2 040</b>	<b>3 160</b>	<b>2 040</b>	<b>2 040</b>

Boligselskapet har ingen ansatte.

Boligselskapet er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	40 000	40 000	40 000	40 000
<b>Sum</b>	<b>40 000</b>	<b>40 000</b>	<b>40 000</b>	<b>40 000</b>

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

### Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Revisjon	9 024	7 650	9 094	9 656
<b>Sum</b>	<b>9 024</b>	<b>7 650</b>	<b>9 094</b>	<b>9 656</b>

Revisjonshonorar er i sin helhet ordinær revisjon uten konsulenttjenester. Beløpet er inkl mva.

## Øysteinsgate 3 Brl - noter



## Øysteinsgate 3 Brl - noter

### Note 6 - Konsulentonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Honorar for økonomisk rådgivning	12 500	5 000	8 460	5 000
Honorar for juridisk rådgivning	19 938	0	0	20 000
Teknisk rådgivning	4 594	6 000	4 594	4 594
<b>Sum</b>	<b>37 032</b>	<b>11 000</b>	<b>13 054</b>	<b>29 594</b>

Økonomisk: Årlig administrasjonshonorar IN-ordning.

Juridisk: levert av Bonord.

Teknisk: årlig oppdatering og lisens på Bevar-HMS, levert av Bonord.

### Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygg	80 912	70 000	6 538	100 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	1 465	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold elektro	1 925	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold ventilasjon	66 103	0	5 539	0
<b>Sum</b>	<b>150 405</b>	<b>70 000</b>	<b>12 077</b>	<b>100 000</b>

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

### Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	0	10 000	0	50 000
Reparasjon og vedlikehold heis	34 200	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>34 200</b>	<b>10 000</b>	<b>0</b>	<b>50 000</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av anleggene.

### Note 9 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renhold	29 592	28 000	25 293	30 000
Sommer- og vintervedlikehold	46 220	38 300	29 625	35 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	4 338	2 500	0	5 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	4 845	2 000	1 800	5 000
<b>Sum</b>	<b>84 995</b>	<b>70 800</b>	<b>56 717</b>	<b>75 000</b>

## Øysteinsgate 3 Brl - noter



## Øysteinsgate 3 Brl - noter

### Note 10 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Drifts- og serviceavtale heis	30 769	25 275	17 417	25 000
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	33 251	33 160	31 742	35 000
Drifts- og serviceavtale ventilasjonsanlegg	0	40 000	0	0
Diverse serviceavtaler	1 813	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>65 832</b>	<b>98 435</b>	<b>49 159</b>	<b>60 000</b>

### Note 11 - Forsikring

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Forsikringspremie	55 180	93 754	88 447	90 000
Premie sikringsfond felleskostnader	21 723	8 502	8 502	19 370
<b>Sum</b>	<b>76 903</b>	<b>102 256</b>	<b>96 949</b>	<b>109 370</b>

### Note 12 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	201 965	195 000	176 096	221 846
Eiendoms- og festeavgift	147 559	137 926	137 925	138 164
<b>Sum</b>	<b>349 524</b>	<b>332 926</b>	<b>314 021</b>	<b>360 010</b>

### Note 13 - Energi og brensel

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Strømkostnader	46 958	40 200	41 358	51 000
<b>Sum</b>	<b>46 958</b>	<b>40 200</b>	<b>41 358</b>	<b>51 000</b>

## Øysteinsgate 3 Brl - noter



## Øysteinsgate 3 Brl - noter

### Note 14 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Verktøy	4 098	0	0	0
Driftsmateriale	339	1 000	1 577	3 000
Kontorrekvisita	1 168	500	1 894	3 000
Kurs, reiser, møter	3 300	0	0	7 000
Elektronisk kommunikasjon	527	0	0	0
Drivstoff	123	0	0	0
Gaver	550	0	0	0
Kostnader årsmøte-generalforsamling	900	2 500	900	5 000
Bank og kortgebyrer	2 306	1 100	1 262	2 200
Omkostninger inkasso- og finansforetak	938	0	0	0
Kostnader for bomiljøtiltak	5 850	0	0	0
Andre driftskostnader	150	1 000	200	0
<b>Sum</b>	<b>20 249</b>	<b>6 100</b>	<b>5 833</b>	<b>20 200</b>

### Note 15 - Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renteinntekter bank	33 426	13 000	24 947	20 000
<b>Sum</b>	<b>33 426</b>	<b>13 000</b>	<b>24 947</b>	<b>20 000</b>

### Note 16 - Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	1 790 850	2 274 649	2 048 138	1 653 112
<b>Sum</b>	<b>1 790 850</b>	<b>2 274 649</b>	<b>2 048 138</b>	<b>1 653 112</b>

## Øysteinsgate 3 Brl - noter



## Øysteinsgate 3 Brl - noter

### Note 17 - Bygninger

	Kostpris opprinnelig	Oppgradering bygninger	Et-billading
Anskaffelseskost pr.01.01 :	50 331 918	19 670	46 979
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	50 331 918	19 670	46 979
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	50 331 918	19 670	46 979
Anskaffelsesår :	2008	2010	2021
Antatt levetid i år :			

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. note om vedlikehold. Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balanseført verdi.

### Note 18 - Øremerkede midler

	2024	2023
Saldo pr. 01.01	7 544	458 911
Innskudd	266 085	3 535
Uttak	0	-454 902
<b>Sum</b>	<b>273 629</b>	<b>7 544</b>

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

### Note 19 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt egenkapital	95 000	95 000
Opptjent egenkapital pr. 01.01.	-4 482 070	-5 097 601
Årets endringer i egenkapital	255 243	615 531
<b>Sum egenkapital pr. 31.12.</b>	<b>-4 131 827</b>	<b>-4 387 070</b>

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdien av eiendelenes. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien, jfr. om bygning. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

### Note 20 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	14 330 000	14 330 000
<b>Sum</b>	<b>14 330 000</b>	<b>14 330 000</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

## Øysteinsgate 3 Brl - noter



## Øysteinsgate 3 Brl - noter

### Note 21 - Pantestillelser

	2024	2023
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	55 069 966	55 472 506
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	50 398 567	50 398 567

### Note 22 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har avtale om individuell nedbetaling av lån, IN-avtale.

Dette betyr at andelseier kan innfri hele eller deler av sin andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalingen vil medføre reduksjon i innkrevningen av renter og avdrag på andelseiers månedlige felleskostnader.

Andelseier trer inn i de samme betingelser som eksterne långiver, med pant som er sidestilt långiver inntil lånet er nedbetalt.

Eventuelle påløpte avdrag på lån er oppført under kortsiktig gjeld og utgjør differansen på pantegjeld oppgitt under langsiktig gjeld balansen og lånesaldo til lånegiver.

<b>Kreditor:</b>	<b>DnB Bank ASA</b>
Formål:	Refinansiering nytt lån
<b>Lånenummer:</b>	<b>16367550132</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.55 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	20.09.2058
Opprinnelig lånebeløp:	41 250 000
Lånesaldo 01.01:	33 552 613
Avdrag i perioden:	3 647 753
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>29 904 861</b>
Saldo 5 år frem i tid:	28 155 819
Andelssaldo 01.01:	7 589 893
Innbetalt IN i perioden:	3 329 639
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	84 426
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>10 835 105</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>40 739 966</b>

### Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367550132	1	2 494 237	2 494 237
	5	2 267 489	11 337 445
	1	2 210 801	2 210 801
	1	2 176 789	2 176 789
	2	2 125 770	4 251 540
	1	1 768 784	1 768 784
	1	1 475 316	1 475 316
	1	1 133 744	1 133 744
	2	1 105 401	2 210 802
	1	845 404	845 404

## Øysteinsgate 3 Brl - noter



Resultat og balanse med noter for Øysteinsgate 3 Brl.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Øysteinsgate 3 Brl**

Styreleder	Kari Eltvik Hanssen (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Kjell Corneliussen (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Arne Johan Stelander (sign.)	18.03.2025



Shape the future  
with confidence

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Strandgata 8, 9008 Tromsø  
Postboks 1212, 9262 Tromsø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Øysteinsgate 3 Brl

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øysteinsgate 3 Brl 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 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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.



**Shape the future  
with confidence**

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 den interne kontrollen 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 betydelig tvil 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 modifierer 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 tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Tromsø, 20. mars 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Monica Sørensen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: JBKSR-D38Q4-C402O-LT30I-6N17F-DG08T



# 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."

## Sørensen, Monica

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1163721

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-20 13:17:16 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: JBKSR-D38Q4-C402O-LT30I-6N17F-DG08T

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 forseglest 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 signatørens 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.