



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 229 833
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HØVLERIET BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2025

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, 09.06.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		53 331 839	102 334 376
Sum inntekter		53 331 839	102 334 376
Kostnader			
Lønnskostnad		342 300	
Annen driftskostnad		7 484 996	6 474 131
Sum kostnader		7 827 296	6 474 131
Driftsresultat		45 504 543	95 860 245
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		57 537	42 617
Sum finansinntekter		57 537	42 617
Annen finanskostnad		24 237 543	20 629 126
Sum finanskostnader		24 237 543	20 629 126
Netto finans		-24 180 006	-20 586 509
Resultat før skattekostnad		21 324 538	75 273 736
Årsresultat		21 324 538	75 273 736
Totalresultat		21 324 538	75 273 736
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		21 324 538	75 273 736
Sum overføringer og disponeringer		21 324 538	75 273 736



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		934 827 863	934 800 000
Sum varige driftsmidler		934 827 863	934 800 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		934 827 863	934 800 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		6 000	
Andre fordringer		582 372	281 494
Sum fordringer		588 372	281 494
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 598 317	4 634 361
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 598 317	4 634 361
Sum omløpsmidler		4 186 689	4 915 856
SUM EIENDELER		939 014 552	939 715 856

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 030 000	1 030 000
Sum innskutt egenkapital		1 030 000	1 030 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		129 517 677	108 193 139
Sum opptjent egenkapital		129 517 677	108 193 139
Sum egenkapital		130 547 677	109 223 139
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		433 100 000	453 965 000
Øvrig langsiktig gjeld		373 920 000	373 920 000
Sum annen langsiktig gjeld		807 020 000	827 885 000
Sum langsiktig gjeld		807 020 000	827 885 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		126 617	2 109 382
Leverandørgjeld		391 919	273 673
Annen kortsiktig gjeld		928 340	224 662
Sum kortsiktig gjeld		1 446 875	2 607 717
Sum gjeld		808 466 875	830 492 717
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		939 014 552	939 715 856



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 471866

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 229 833
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HØVLERIET BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2025

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, 07.06.2025



Organisasjonsnr: 923 229 833
HØVLERIET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		53 331 839	102 334 376
Sum inntekter		53 331 839	102 334 376
Kostnader			
Lønnskostnad		342 300	
Annen driftskostnad		7 484 996	6 474 131
Sum kostnader		7 827 296	6 474 131
Driftsresultat		45 504 543	95 860 245
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		57 537	42 617
Sum finansinntekter		57 537	42 617
Annen finanskostnad		24 237 543	20 629 126
Sum finanskostnader		24 237 543	20 629 126
Netto finans		-24 180 006	-20 586 509
Resultat før skattekostnad		21 324 538	75 273 736
Årsresultat		21 324 538	75 273 736
Totalresultat		21 324 538	75 273 736
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		21 324 538	75 273 736
Sum overføringer og disponeringer		21 324 538	75 273 736



Organisasjonsnr: 923 229 833
HØVLERIET BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

934 827 863	934 800 000
-------------	-------------

Sum varige driftsmidler

934 827 863	934 800 000
-------------	-------------

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler

0	0
---	---

Sum anleggsmidler

934 827 863	934 800 000
-------------	-------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0	0
---	---

Fordringer

Kundefordringer

6 000

Andre fordringer

582 372

281 494

Sum fordringer

588 372

281 494

Investeringer

Sum investeringer

0	0
---	---

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

3 598 317

4 634 361

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

3 598 317

4 634 361

Sum omløpsmidler

4 186 689

4 915 856

SUM EIENDELER

939 014 552

939 715 856

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

1 030 000

1 030 000

Sum innskutt egenkapital

1 030 000

1 030 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	129 517 677	108 193 139
Sum opptjent egenkapital	129 517 677	108 193 139
Sum egenkapital	130 547 677	109 223 139
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	433 100 000	453 965 000
Øvrig langsiktig gjeld	373 920 000	373 920 000
Sum annen langsiktig gjeld	807 020 000	827 885 000
Sum langsiktig gjeld	807 020 000	827 885 000
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	126 617	2 109 382
Leverandørgjeld	391 919	273 673
Annen kortsiktig gjeld	928 340	224 662
Sum kortsiktig gjeld	1 446 875	2 607 717
Sum gjeld	808 466 875	830 492 717
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	939 014 552	939 715 856



Organisasjonsnr: 923 229 833
HØVLERIET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 743

HØVLERIET BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i HØVLERIET 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.

Dato for årsmøtet:

22. mai 2025 kl. 18:00, Nova Spektrum.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag om adresseendring fra Messeveien til Nesgata for byggene Messeveien 200-214
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i HØVLERIET 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Christopher Morgenstjerne er foreslått.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse digital registrering av fremmøtte ved styret og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

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 fører av protokollen ble Christopher Morgenstjerne foreslått. Protokollvitner velges på årsmøtet.



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 overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Styrets arbeid 2024.pdf
- 2. 0743 Revisjonsberetningen.pdf
- 3. s.743 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 300 000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 300 000,-



Sak 7

Forslag om adresseendring fra Messeveien til Nesgata for byggene Messeveien 200-214

Forslag fremmet av:

Per Gunnar Thorkildsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I dag har byggene Messeveien 200-214 adresse mot Messeveien etter at utbygger valgte felles adressering for hele kvartalet. Bygget som lå på tomten før våre bygg ble etablert hadde adresse Nesgata. Det er spesielt bygg B (Messeveien 210-212) som skiller seg ut da det ligger parallelt med det nye bygget i parsellen borettslag som har fått tildelt adresse Nesgata 109-119. Dette er etter mitt skjønn ulogisk.

Jeg har vært i kontakt med Lillestrøm kommune og de har bekreftet at en adresseendring kan vurderes dersom borettslaget sender en samlet henvendelse. De sa også at bygg B opprinnelig var tiltenkt adresse Nesgata. Men utbygger valgte altså felles adressering for alle bygg.

Styrets innstilling

Bytte av adresser medfører store merarbeider for beboerne som vi ikke ønsker å pålegge den enkelte beboer. Vårt borettslag har vært i drift i 2,5 år nå, og adressene er godt innarbeidet hos leverandører og nødetater. Styret ber derfor generalforsamlingen om å avvise forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å sende en henvendelse til Lillestrøm kommune med ønske om å endre adressene for byggene Messeveien 200-214 til adresser i Nesgata.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det skal i år velges styreleder for 2 år, 2 styremedlemmer for 2 år og 2 varamedlemmer for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Willy Andersen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Guro Hovind Berntsen
- Hans Kristian Lundby



Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hans-Petter Thune
- Trond Sømhovd

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Willy Andersen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Hans-Kristian Lundby

Sak 10

Valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Monica Janzso
- Nina Stokkvin



Styrets arbeid i året som gikk

Styret har det siste året gjennomført 16 styremøter. Vi har behandlet flere hundre saker av stort og smått. Og som året før har vi deltatt på mange gjennomganger med Obos, Veidekke og underleverandører. Vi har gjennom deler av året hatt faste møter med disse 1-2 ganger i måneden, for å forsikre at alle feil, mangler og reklamasjoner blir behandlet tilfredsstillende.

Vi har landet en løsning på kjørerampa vår, som hadde lekkasje i vannrørene for oppvarming flere steder. Vi så at dette var en oppvarmingsløsning som var kostbar, og har nå endret til strømkabler. Vi har for øvrig reklamert på de utførte arbeidene med ny påstøp som vi ikke finner tilfredsstillende.

Ventilasjonsanleggene våre, som vi har hatt mye utfordringer med, ble oppgradert med kraftigere pumpe i kjelleren, og ser nå ut til å fungere som de skal. Som en følge av at utbygger i ett år økte temperaturen inn på ventilasjonsanleggene for å unngå hyppige stans har borettslaget hatt økte energitgifter. Dette har vi krevd kompensert fra OBOS (se kommentar til regnskapet under).

Det er fortsatt en del saker på fellesområdene våre som er under behandling i Rubus (tidl. Bygr), men disse jobbes det med fortløpende. Nye saker meldes fremdeles inn.

Alle innsendte meldinger på Vibbo blir også fortløpende besvart. I noen perioder kan det være noe svartid, men styret prøver å svare opp alle innkommende meldinger innen rimelig tid. Området mellom Høvleriet Brl. og Grindsaga Brl., er ikke overtatt enda.

Styrets planer fremover

Vårt mål er å skape et enda bedre sted å bo for alle, og vi er forpliktet til å arbeide hardt for å oppnå dette. Styret ønsker å skape et godt fellesskap for alle i Høvleriet Borettslag. Samtidig er vår første prioritet å sikre kvaliteten på bygningsmasse og fellesarealer, noe som krever mye oppfølging mot utbygger og entreprenører.

Kommentar til regnskapet Høvleriet Brl. for 2024

Styret er fornøyd med å treffe relativt godt i forhold til det budsjetterte positive resultatet på kr. 525.000.- med et virkelig resultat på kr. 431.675.-

(Resultatet kommer frem ved at man trekker alle driftskostnader fra de innkrevde felleskostnader)

Vi har hatt totalt en god kontroll på kostnadene gjennom året, og har en god likviditet.



Energi/ fyrings kostnadene (balansert ventilasjon) er en post hvor vi har et stort overforbruk.

Dette jobbes det sammen med OBOS for å finne en løsning på, og flere tekniske tiltak er igangsatt. Allerede nå ser vi at dette vil gi oss et lavere forbruk fremover. Basert på dette er det sendt en reklamasjon med et økonomisk krav mot OBOS, saken er p.t. ikke avklart, men vårt håp er å hente inn omkring 50% av overforbruket for 2024.

De kommunale avgiftene (eiendomsskatt, vann / avløp og renovasjon) hadde vi et relativt stort positivt avvik på, dette er basert på at eiendomsskatt har blitt beregnet på en mer gunstig måte enn vi så for oss, da vi budsjetterte.

Drift og vedlikehold (vaktmester) er en post som vi hadde budsjettert med på Kvartal 1 sameie, med kr. 395.000.-, denne posten er blitt kostnadsført på Høvleriet brl., derfor ser vi et stort avvik på denne posten.



Til generalforsamlingen i Høvleriet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Høvleriet 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 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.

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 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsfører selskap 0743 Revisjonsberetningen.pdf



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

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

Oslo, 10. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



HØVLERIET BORETTSLAG ORG.NR. 923 229 833, KUNDENR. 743

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. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 308 139	1 249 403
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		21 324 538	75 273 736
Anskaffelse bygg		0	-315 904 589
Tillegg for nye langsiktige lån		0	218 767 488
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	18	-20 865 000	-74 215 000
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		0	97 137 101
Økning egenkapital i fellesanlegg		-27 863	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		431 675	1 058 736
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 739 814	2 308 139
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		4 186 689	4 915 856
Kortsiktig gjeld		-1 446 875	-2 607 717
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 739 814	2 308 139



HØVLERIET BORETTSLAG ORG.NR. 923 229 833, KUNDENR. 743

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		24 236 810	20 619 126	24 983 448	24 277 992
Innkrevde felleskostnader	2	8 228 280	7 495 334	8 227 552	8 700 008
Innbetalinger		0	1 516	0	0
Andre inntekter	3	1 749	3 400	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		32 466 839	28 119 376	33 211 000	32 978 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 300	0	-32 000	-32 000
Styrehonorar	5	-300 000	0	-225 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-13 625	-13 625	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-257 590	-237 004	-260 000	-273 000
Konsulenthonorar	7	-10 910	-1 222	-3 000	-3 000
Kontingenter		-41 200	0	-41 200	-41 000
Drift og vedlikehold	8	-1 102 800	-557 854	-725 000	-735 000
Kommunale avgifter	9	-2 393 415	-2 180 633	-3 390 000	-3 809 000
Ladekostnader EL-bil		-19 104	0	0	0
Kostnader sameie	15	-1 882 261	-1 911 968	-1 910 000	-1 900 000
Energi/fyring	10	-1 185 042	-899 382	-550 000	-850 000
TV-anlegg/bredbånd		-48 738	-46 865	-50 000	-52 000
Andre driftskostnader	11	-530 311	-625 578	-505 000	-521 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 827 296	-6 474 131	-7 701 200	-8 526 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		24 639 543	21 645 245	25 509 800	24 452 000
Innbetalt andel fellesgjeld		20 865 000	74 215 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		45 504 543	95 860 245	25 509 800	24 452 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	57 537	42 617	0	0
Finanskostnader	13	-24 237 543	-20 629 126	-24 984 000	-24 279 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-24 180 006	-20 586 509	-24 984 000	-24 279 000
ÅRSRESULTAT		21 324 537	75 273 736	525 800	173 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		21 324 537	75 273 736		



HØVLERIET BORETTSLAG ORG.NR. 923 229 833, KUNDENR. 743

	BALANSE		
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	802 572 206	802 572 206
Tomt		132 227 794	132 227 794
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	27 863	0
SUM ANLEGGSMIDLER		934 827 863	934 800 000
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		6 000	0
Forskuddsbetalte kostnader		2 449	1 763
Andre kortsiktige fordringer	16	579 923	279 732
Driftskonto OBOS-banken		2 445 310	3 521 572
Sparekonto OBOS-banken		1 153 007	1 112 789
SUM OMLØPSMIDLER		4 186 689	4 915 856
SUM EIENDELER		939 014 552	939 715 856
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 206 * 5 000		1 030 000	1 030 000
Annen egenkapital	17	129 517 677	108 193 139
SUM EGENKAPITAL		130 547 677	109 223 139
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	433 100 000	453 965 000
Borettsinnskudd	19	373 920 000	373 920 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		807 020 000	827 885 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		391 919	273 673
Påløpte renter		126 617	2 109 382
Påløpte kostnader		0	224 662
Annen kortsiktig gjeld	20	928 340	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 446 875	2 607 717
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		939 014 552	939 715 856



Pantstillelse	21	934 800 000	934 800 000
Garantiansvar	15	219 508	0

Lillestrøm, 09.04.2025
Styret i Høvleriet Borettslag

Monica Skovdal H Janzso

Willy Andersen

John-willy Grav

Hans Kristian Lundby

Dag Ivar Fjørtoft



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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

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

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

Felleskostnader	7 871 280
Garasjeleie	357 000
Kapitalkostnader på IN-lån	24 092 904
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	143 906
Overført til kapitalkostnader	-24 236 810
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 228 280

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

WIFI garasje	1 749
SUM ANDRE INNTEKTER	1 749

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-42 300
SUM PERSONALKOSTNADER	-42 300

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 300 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 910
SUM KONSULENTHONORAR	-10 910

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-481 909
Drift/vedlikehold elektro	-1 755
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-35 316
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-268 785
Drift/vedlikehold heisanlegg	-265 071
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 747
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-4 563
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-34 710
Egenandel forsikring	6 000
Kostnader dugnader	-1 945
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 102 800

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt - endring 2023	395 392
Vann- og avløpsavgift	-2 158 525
Renovasjonsavgift	-630 282
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 393 415

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Andre fyringskostnader	-1 185 042
SUM ENERGI / FYRING	-1 185 042

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-9 800
Driftsmateriell	-46 082
Renhold ved firmaer	-394 428
Andre fremmede tjenester	-58 598
Kontor- og datarekvisita	-8 838
Andre kontorkostnader	-1 147
Bank- og kortgebyr	-2 924
Velferdskostnader	-8 494
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-530 311

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	16 539
Renter av sparekonto i OBOS-banken	40 218
Andre renteinntekter	780
SUM FINANSINNTEKTER	57 537

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-24 236 810
Andre rentekostnader	-733
SUM FINANSKOSTNADER	-24 237 543

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2022	486 667 617
Kostpris/bokført verdi 2023	315 904 589
SUM BYGNINGER	802 572 206

Tomten ble kjøpt i 2022.

Gnr.81/bnr.2693

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

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

Selskapet eier seksjon 2 som utgjør 13073/15968 deler av Messeveien Kvartal 1 Sameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Messeveien Kvartal 1 Sameie som utgjør kr 219 508 av totalt gjeld 268 118.

Selskapets andel av driftskostnadene i Messeveien Kvartal 1 Sameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap.

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	109 030
Eiendomsskatt endring 2023	395 392
Fordring mot utbygger	75 501
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	579 923

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	1 737 677
Egenkapital fra IN tidligere	106 915 000
Egenkapital fra IN 2024	20 865 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	129 517 677

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

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,35 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2023	-560 880 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	106 915 000
Nedbetalt i år, IN	20 865 000
	-433 100 000
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-433 100 000

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2028.

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



AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

lånkostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken	Første avdrag er 30/03-2028
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/03-2028	
5016, 7003		250
2014		450
4014		600
2005		800
1020		900
1017		950
1005, 1025, 2037		1 000
1011		1 050
2010, 2012, 2024		1 100
3010, 3012		1 150
3024, 4010, 4012		1 200
4005, 4024, 5010, 5012		1 250
1018, 1022, 1026, 3029, 5005, 5020		1 300
1012, 1021, 2021, 4013, 6010		1 350
1016, 2022, 6002		1 400
2017		1 450
1032, 1033, 2018, 3022, 6015		1 500
1003, 1008, 2007, 2013, 2027, 2028		1 550
2031, 2032, 2035, 2036, 3017		1 550
1013, 2003, 2008, 3007, 3018, 3027		1 600
3028, 3031, 3032, 3035, 3036, 4017		1 600
2026, 3008, 3013, 3023, 4007, 4018		1 650
4027, 4028, 4031, 4032, 4035, 4036		1 650
1028, 4003, 4008, 5007, 5023, 5024		1 700
5027, 5028, 5031, 5032		1 700
5008, 5013, 6007, 6014, 6017, 6018		1 750
1004, 1009, 1030, 1031, 4026, 6003		1 800
6008, 6013, 7005		1 800
4009		1 850
6004		2 050
3026		2 100
2034		2 150
3037		2 200
1006, 2016, 2033		2 350
2004, 2006, 2011, 2025		2 400
2009, 3034, 5019		2 450
3006, 3011, 3016, 4006		2 500
1002, 3004, 3009, 4033, 4034		2 550



1027, 1034, 4011, 4025	2 600
5030	2 650
1019, 2029, 2030	2 700
4015, 5022	2 750
1001, 3030, 5015, 6019	2 800
5025, 6006, 6011	2 850
2002, 4029, 4037, 7006	2 900
1010, 3014	2 950
2001, 3002, 5026, 5033	3 000
1023, 2015	3 050
2020, 3001, 4002	3 100
2019, 3015, 6016	3 150
3020, 4001, 6009	3 200
3019	3 250
4020, 5001	3 300
5018	4 000
5017	4 350
7001	4 950
7004	5 350
8001	5 600

FORKLARING AV ORD OG BEGREPER

Disponible midler/arbeidskapital

Beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld, og måler selskapets betalingsevne på kort sikt. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet skal derfor være positivt.

Leverandørgjeld

Gjeld som selskapet har til leverandører av varer og tjenester.

Annen innkreving (kundefordringer)

Alt som ikke er felleskostnader faktureres særskilt ved behov. Vi holder oversikt over hva som er innbetalt og ikke-innbetalt på en egen spesifisering. Vi følger opp alle beløpene etter avtalen vår med selskapet.

NOTE: 19

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig i år	-97 137 101
Opprinnelig 2022	-132 227 794
Opprinnelig 2019	-144 555 105
SUM BORETTSINNSKUDD	-373 920 000

NOTE: 20

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Kvarteret Drift AS - November og Desember søppeøsuganlegg.	-44 798
Vann og avløp avregning 2024	-883 507
Purregebyr	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-928 340

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	373 920 000
Pantelån	433 100 000
Bregnede IN-forpliktelse	127 780 000
TOTALT	934 800 000

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	802 572 206
Tomt	132 227 794
TOTALT	934 800 000



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 22.05.25

Selskapsnummer: 743 Selskapsnavn: HØVLERIET BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.