



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 850 151 962
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØSTBYFARET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: 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, 22.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 850151962

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		1 052 476	1 077 321
Sum inntekter		1 052 476	1 077 321
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		3 985 334	761 067
Sum kostnader		4 042 384	818 117
Driftsresultat		-2 989 908	259 204
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		52 098	8 828
Sum finansinntekter		52 098	8 828
Annen finanskostnad		199 939	90 385
Sum finanskostnader		199 939	90 385
Netto finans		-147 841	-81 557
Resultat før skattekostnad		-3 137 749	177 647
Årsresultat		-3 137 749	177 647
Totalresultat		-3 137 749	177 647
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 137 749	177 647
Sum overføringer og disponeringer		-3 137 749	177 647



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		2 262 723	2 262 723
Sum varige driftsmidler		2 262 723	2 262 723
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		100	100
Andre fordringer		32 585	27 700
Sum finansielle anleggsmidler		32 685	27 800
Sum anleggsmidler		2 295 408	2 290 523
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		263 815	730 607
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		263 815	730 607
Sum omløpsmidler		263 815	730 607
SUM EIENDELER		2 559 223	3 021 131

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			236 569
Udekket tap		2 901 179	
Sum opptjent egenkapital		-2 901 179	236 569
Sum egenkapital		-2 899 379	238 369
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 235 125	1 552 355
Øvrig langsiktig gjeld		1 221 776	1 217 940
Sum annen langsiktig gjeld		5 456 901	2 770 295
Sum langsiktig gjeld		5 456 901	2 770 295
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 362	12 142
Leverandørgjeld		339	324
Sum kortsiktig gjeld		1 701	12 466
Sum gjeld		5 458 603	2 782 762
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 559 223	3 021 131



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 543999

Enheten

Organisasjonsnummer: 850 151 962
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØSTBYFARET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: 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, 21.06.2025



Organisasjonsnr: 850 151 962
ØSTBYFARET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 052 476	1 077 321
Sum inntekter		1 052 476	1 077 321
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		3 985 334	761 067
Sum kostnader		4 042 384	818 117
Driftsresultat		-2 989 908	259 204
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		52 098	8 828
Sum finansinntekter		52 098	8 828
Annen finanskostnad		199 939	90 385
Sum finanskostnader		199 939	90 385
Netto finans		-147 841	-81 557
Resultat før skattekostnad		-3 137 749	177 647
Årsresultat		-3 137 749	177 647
Totalresultat		-3 137 749	177 647
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 137 749	177 647
Sum overføringer og disponeringer		-3 137 749	177 647



Organisasjonsnr: 850 151 962
ØSTBYFARET 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			
Sum varige driftsmidler		2 262 723	2 262 723
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler			
		100	100
Andre fordringer		32 585	27 700
Sum finansielle anleggsmidler		32 685	27 800
Sum anleggsmidler		2 295 408	2 290 523
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		263 815	730 607
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		263 815	730 607
Sum omløpsmidler		263 815	730 607
SUM EIENDELER		2 559 223	3 021 131
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		236 569
Udekket tap	2 901 179	
Sum opptjent egenkapital	-2 901 179	236 569
Sum egenkapital	-2 899 379	238 369
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 235 125	1 552 355
Øvrig langsiktig gjeld	1 221 776	1 217 940
Sum annen langsiktig gjeld	5 456 901	2 770 295
Sum langsiktig gjeld	5 456 901	2 770 295
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 362	12 142
Leverandørgjeld	339	324
Sum kortsiktig gjeld	1 701	12 466
Sum gjeld	5 458 603	2 782 762
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 559 223	3 021 131



Organisasjonsnr: 850 151 962
ØSTBYFARET 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. 330

ØSTBYFARET BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i ØSTBYFARET 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:

3. juni 2025 kl. 18:00, Oppsal samfunnshus.

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. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i ØSTBYFARET 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

Aage Hilberth Winger er valgt.

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 de innleverte registreringsblankettene 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 [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] 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 å dekke årets resultat fra egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes fra egenkapital.

Vedlegg

- 1. 0330 Østbyfaret Borettslag.pdf
- 2. 0330 Årsregnskap 2024.pdf
- 3. 0330 Årsrapport2024 mai-25.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50.000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 50.000,-



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Aage H. Winger

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Carl Klæstad

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ann-Kristin Knutsen
- Emre Myhr Sønmez Arda

Sak 8

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:

- Emre Myhr Sønmez Arda

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Tore Fageraas

Sak 9

Valgkomitè

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:



- Anita Nielsen
- Tore Fageraas



Til generalforsamlingen i Østbyfaret Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Østbyfaret 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 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsforetak
850151962 Østbyfaret Borettslag.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, 8. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



ØSTBYFARET BORETTSLAG
ORG.NR. 850 151 962, KUNDENR. 330

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.	718 141	634 727
B. ENDRING I DISP. MIDLER:		
Årets resultat (se res.regnskapet)	-3 137 749	177 647
Tillegg for nye langsiktige lån 16	4 300 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-1 617 230	-93 646
Innsk. øremerk. bankkto	-1 049	-587
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-456 028	83 414
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	262 114	718 141
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:		
Omløpsmidler	263 815	730 607
Kortsiktig gjeld	-1 701	-12 466
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	262 114	718 141





ØSTBYFARET BORETTSLAG
ORG.NR. 850 151 962, KUNDENR. 330

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2 023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 048 852	1 073 868	999 000	999 000
Andre inntekter	3	3 624	3 453	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 052 476	1 077 321	999 000	999 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-7 000	-7 000
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-7 250	-7 250	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-40 370	-38 335	-41 000	-43 000
Konsulenthonorar	7	-3 274	-91 680	-50 000	-5 000
Kontingenter		-3 600	-3 600	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	8	-3 272 611	-99 894	-110 000	-110 000
Forsikringer		-122 628	-98 292	-110 000	-132 000
Kommunale avgifter	9	-331 534	-306 838	-272 000	-306 600
Energi/fyring		-4 538	-3 625	-5 000	-5 000
TV-anlegg/bredbånd		-140 183	-73 064	-140 000	-146 000
Andre driftskostnader	10	-59 346	-38 489	-35 000	-43 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 042 384	-818 117	-831 000	-858 800
DRIFTSRESULTAT		-2 989 908	259 204	168 000	140 200
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	52 098	8 828	0	0
Finanskostnader	12	-199 939	-90 385	-108 000	-256 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-147 841	-81 557	-108 000	-256 000
ÅRSRESULTAT		-3 137 749	177 647	60 000	-115 800
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	177 647		
Fra opptjent egenkapital		-236 570	0		
Udekket tap		-2 901 179	0		





ØSTBYFARET BORETTSLAG
ORG.NR. 850 151 962, KUNDENR. 330

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 006 000	2 006 000
Tomt		256 723	256 723
Aksjer og andeler	14	100	100
Miljøbankkonto, øremerket		32 585	27 700
SUM ANLEGGSMIDLER		2 295 408	2 290 523
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		109 743	484 598
Sparekonto OBOS-banken		154 072	246 009
SUM OMLØPSMIDLER		263 815	730 607
SUM EIENDELER		2 559 223	3 021 131
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 18 * 100		1 800	1 800
Opptjent egenkapital		0	236 569
Udekket tap	15	-2 901 179	0
SUM EGENKAPITAL		-2 899 379	238 369
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	4 235 125	1 552 355
Borettsinnskudd	17	934 200	934 200
Annen langsiktig gjeld	18	256 723	256 723
Avsetning bomiljøtiltak		30 853	27 017
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 456 901	2 770 295
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		339	324
Påløpte renter		1 412	8 578
Påløpte avdrag		-50	3 564
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 701	12 466
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 559 223	3 021 131
Pantstillelse	19	934 200	4 434 200
Garantiansvar		0	0
Oslo, 05.05.2025			
Styret i Østbyfaret Borettslag			
Aage Hilberth Winger	Mats Normann Engelhardtsen	Morten Andreas Horn	



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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk 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.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	996 408
Eiendomsskatt	50 164
Leietillegg for påbygg	2 280
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 048 852

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Garasjer	3 624
SUM ANDRE INNETEKTER	3 624

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 250.



**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 274
SUM KONSULENTHONORAR	-3 274

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-3 257 260
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 710
Kostnader dugnader	-1 640
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 272 611

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-50 190
Vann- og avløpsavgift	-183 422
Feieavgift	-4 352
Renovasjonsavgift	-93 570
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-331 534

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 440
Container	-8 265
Snørydding	-44 646
Andre fremmede tjenester	-371
Trykksaker	-2 006
Andre kontorkostnader	-555
Bank- og kortgebyr	-2 063
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-59 346

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 768
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 112
Andre renteinntekter	39 218
SUM FINANSINNTEKTER	52 098

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-42 190
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-157 729
Renter på leverandørgjeld	-20
SUM FINANSKOSTNADER	-199 939



**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1965	1 854 000
Oppskrevet	152 000
SUM BYGNINGER	2 006 000

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.146/bnr.341 og 342

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

NOTE: 14**AKSJER OG ANDELER**

Andel Oppsal Samf.hus	100
SUM AKSJER OG ANDELER	100

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,01 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2015	-3 400 000	
Nedbetalt tidligere	1 847 645	
Nedbetalt i år	1 552 355	
		0

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2024	-4 300 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	64 875	

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-4 235 125
------------------------------------	-------------------

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1965	-934 200
SUM BORETTSINNSKUDD	-934 200

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Tilleggsinnskudd vedr. tomtekjøp	-256 723
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-256 723





NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	934 200
Pantelån	4 235 125
Påløpte avdrag	-50
TOTALT	5 169 275

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

Bygninger	2 006 000
Tomt	256 723
TOTALT	2 262 723





ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Aage H Winger	Østbyfaret 25 C
Nestleder	Mats Engelhardtzen	Østbyfaret 25 D
Styremedlem	Morten Horn	Østbyfaret 23 E
Varamedlem	Carl Klæstad	Østbyfaret 6 E
Varamedlem	Ann-Kristin Knutsen	Østbyfaret 23 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Morten Horn Østbyfaret 23 E

Varadelegert
Tore Fageraas Østbyfaret 6 F

Valgkomiteen

Tore Fageraas Østbyfaret 6 F
Anita Nielsen Østbyfaret 25 E

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post: ostbyfaret@styrerommet.no

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 Østbyfaret Borettslag

Borettslaget består av 18 andelsleiligheter.

Østbyfaret Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 850151962, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

146 341 og 342

Første innflytting skjedde i 1965. Tomten ble kjøpt i 1986.

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.

Østbyfaret Borettslag har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid 2024/2025

Prosjektet med bytte av skadet panel og beising av bygningsmassen ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling i februar 29. februar 2024, og ble gjennomført i perioden april til august 2024. Oslo Byggherrens estimerte en pris på ca. NOK 2,7 mill. Generalforsamlingen vedtok en øvre ramme for prosjektet på NOK 3,5 mill., men endte på NOK 3,27 mill. Økningen skyldtes blant annet en større utskifting av panel på garasjene.

Et annet større prosjekt var bytte til ny fiberkabel for borettslaget, kombinert tv og bredbånd, levert av Telenor. Arbeidet ble sluttført april 2024.

Et tredje prosjekt var å finne en god, framtidig løsning for strøm til elbillading. Borettslaget hadde en søknad om dette inne til behandling. Imidlertid kom Øystein Andreassen opp med et annet forslag, som viste seg å være enklere å gjennomføre. Dette innebar at alle i 23 og 25 rekken kunne få større inntakssikringer basert på eksisterende kabelnett. Elvia kontrollerte kapasiteten i vår trafo og ga grønt lys. Styret engasjerte HJ Elektro AS til å gjennomføre oppgraderingen. Noen av eierne måtte bytte strømmåler til en tre-faset måler og arbeidet blir sluttført i midten av mai 2025. Slik det er pr i dag skal da tilnærmet alle ha inntakssikringer på 3 x 63A. Det innebærer at ved et ønske eller behov for el-bil lading, for 23 og 25 rekken, kan kabel strekkes fra den enkeltes eiers sikringsskap til garasjen. Vi unngikk dermed et fordelingsskap ved postkassestativet og ytterligere kabelstrekking.

Andre oppgaver for styret har vært en oppgradering og oppdatering av Borettslagets HMS-oppgaver, behandling av en forsikringssak, besvarelse av henvendelser fra andelseiere, sjekke opp nabovarsler for utbygginger på nabotomter, samt den årlige dugnaden i borettslaget. Styret ønsker å bruke neste periode til å vurdere vedtektene og en mulig endring av disse, med mål om en forenkling.

Årsresultatet ble et underskudd på NOK 3,137 mill., hovedsakelig på grunn av Prosjekt panel og beising, se redegjørelse ovenfor. Disponible midler pr 31.12.24 var NOK 262.114. Borettslaget samlede gjeld er på NOK 4,5 mill. og flytende rente på 6,1%.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6594545. 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.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



Større vedlikehold og rehabilitering

2024	Bytte panel/beising/vinduer	Prosjekt med bytting av skadet panel samt beising av panel i borettslaget. Skifte av vinduer og balkongdører for de andelseiere som ønsker dette.
2024	Nytt fibernett	Lagt nytt fibernett for bredbånd og tv-kanaler i borettslaget.
2015	Rehabilitering av avløpsrør	Avløpsrørene skal opprustes. Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å oppgradere avløpsrørene innenfor en estimert ramme på kr 600 000. Dette medfører en økning av lånet i Handelsbanken på kr 600 000 samt en økning av felleskostnadene med 10 % fra 1.7.2015.
2013	Rehabilitering av takene	Borettslaget skal rehabilitere takene og har et budsjett på ca. kr 2 200 000,-
2011 - 2011	Bytte av garasjedører og lamper	Bytte av garasjedører. Ansvarlig firma: Karlshus Garasje Nye lamper til garasjene. Ansvarlig firma: Focus Elektro
2011 - 2012	Skifte av panel	Skifte av dårlig panel og beising av bygningsmassen. Ansvarlig firma: Alliero
2009	Taksjekk	Alle tak ble sjekket av blikkenslager
2008	Nye takstiger	Utskifting av takstiger
2005	Utbedring av asfalt	Utbedring av asfalt
2004	Beising av husene	Beising av husene
2003	Utbedring av pipetopper	Utbedring av pipetopper
2002	Utbedring av kloakk og avløp	Utbedring av kloakk og avløp
1998	Asfaltering av fellesarealer	Asfaltering av fellesarealer
1997	Takene ble utbedret	Takene ble utbedret



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.06.25

Selskapsnummer: 330 Selskapsnavn: ØSTBYFARET 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.