



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 143 186  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: AL Børstadalleen 21 Borettslag  
Forretningsadresse: Vangsvegen 143  
2321 HAMAR

### 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: 02.06.2025

### 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, 20.06.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 062 546	3 461 789
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 062 546</b>	<b>3 461 789</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		154 740	99 267
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		23 842	15 594
Annen driftskostnad		1 766 468	1 758 757
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 945 049</b>	<b>1 873 618</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 117 497</b>	<b>1 588 171</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		97 174	74 054
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>97 174</b>	<b>74 054</b>
Annen finanskostnad		1 230 648	1 034 498
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 230 648</b>	<b>1 034 498</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 133 474</b>	<b>-960 444</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-15 977</b>	<b>627 727</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-15 977</b>	<b>627 727</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-15 977</b>	<b>627 727</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-15 977	627 727
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-15 977</b>	<b>627 727</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		11 411 521	11 411 521
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		52 172	11 251
Sum varige driftsmidler		11 463 693	11 422 772
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		18 000	18 000
Andre fordringer		334 821	315 230
Sum finansielle anleggsmidler		352 821	333 230
Sum anleggsmidler		11 816 514	11 756 002
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			-3 912
Andre fordringer		131 859	127 517
Sum fordringer		131 859	123 605
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 325 963	2 752 168
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 325 963	2 752 168
Sum omløpsmidler		2 457 822	2 875 773
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 274 336</b>	<b>14 631 775</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 900	3 900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 900</b>	<b>3 900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		7 098 860	7 082 883
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-7 098 860</b>	<b>-7 082 883</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-7 094 960</b>	<b>-7 078 983</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		20 847 174	21 227 905
Øvrig langsiktig gjeld		332 104	324 433
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>21 179 278</b>	<b>21 552 338</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>21 179 278</b>	<b>21 552 338</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 664	9 771
Leverandørgjeld		126 754	121 272
Skyldige offentlige avgifter		4 086	
Annen kortsiktig gjeld		52 515	27 376
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>190 018</b>	<b>158 420</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>21 369 296</b>	<b>21 710 758</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 274 336</b>	<b>14 631 775</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 542860

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 143 186  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: AL Børstadalleen 21 Borettslag  
Forretningsadresse: Vangsvegen 143  
2321 HAMAR

#### 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: 02.06.2025

#### 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, 19.06.2025



Organisasjonsnr: 948 143 186  
AL Børstadalleen 21 Borettslag

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 062 546	3 461 789
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 062 546</b>	<b>3 461 789</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		154 740	99 267
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		23 842	15 594
Annen driftskostnad		1 766 468	1 758 757
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 945 049</b>	<b>1 873 618</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 117 497</b>	<b>1 588 171</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		97 174	74 054
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>97 174</b>	<b>74 054</b>
Annen finanskostnad		1 230 648	1 034 498
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 230 648</b>	<b>1 034 498</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 133 474</b>	<b>-960 444</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-15 977</b>	<b>627 727</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-15 977</b>	<b>627 727</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-15 977</b>	<b>627 727</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-15 977	627 727
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-15 977</b>	<b>627 727</b>



Organisasjonsnr: 948 143 186  
AL Børstadalleen 21 Borettslag

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		11 411 521	11 411 521
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		52 172	11 251
Sum varige driftsmidler		11 463 693	11 422 772
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		18 000	18 000
Andre fordringer		334 821	315 230
Sum finansielle anleggsmidler		352 821	333 230
Sum anleggsmidler		11 816 514	11 756 002
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			-3 912
Andre fordringer		131 859	127 517
Sum fordringer		131 859	123 605
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 325 963	2 752 168
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 325 963	2 752 168
Sum omløpsmidler		2 457 822	2 875 773
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 274 336</b>	<b>14 631 775</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>		
<b>Innskutt egenkapital</b>		
Annen innskutt egenkapital	3 900	3 900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>3 900</b>	<b>3 900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	7 098 860	7 082 883
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-7 098 860</b>	<b>-7 082 883</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-7 094 960</b>	<b>-7 078 983</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	20 847 174	21 227 905
Øvrig langsiktig gjeld	332 104	324 433
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>21 179 278</b>	<b>21 552 338</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>21 179 278</b>	<b>21 552 338</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 664	9 771
Leverandørgjeld	126 754	121 272
Skyldige offentlige avgifter	4 086	
Annen kortsiktig gjeld	52 515	27 376
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>190 018</b>	<b>158 420</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>21 369 296</b>	<b>21 710 758</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>14 274 336</b>	<b>14 631 775</b>



Organisasjonsnr: 948 143 186  
AL Børstadalleen 21 Borettslag

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 4722

AL Børstadalleen 21 Borettslag



## Velkommen til årsmøte i AL Børstadalleen 21 Borettslag

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 2. juni kl. 12:00 og lukker 5. juni kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4722>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Andre honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i AL Børstadalleen 21 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  
Margit Sørli fra Obos er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier som protokollvitne.

Forslag til vedtak  
Jørgen Grøndal er valgt.

Sak 3

## 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 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår at årets underskudd overføres til udekket tap i balansen, og dekkes inn av fremtidige innbetalinger av felleskostnader.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd overføres til udekket tap i balansen, og dekkes inn av fremtidige innbetalinger av felleskostnader.

#### Vedlegg

1. 4722 AL Børstadalleen 21 BrI Revisjonsberetning.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf

#### Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000,-.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000,-.

#### Sak 6

### Andre honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Styret foreslår å utbetale honorar til noen av de som har gjort en ekstra innsats i borettslaget i perioden som har gått siden forrige Generalforsamling.

Det foreslås at Hans Hansen får kr 5 000,-, Liv Stanger kr 1 000,- og Ranveig Sæther kr 1 000,-.

Det foreslås også at valgkomiteen får honorar. De som har gjort jobb i valgkomiteen har vært Mari Bergum og May Ingrid Bekken. Det foreslås at Mari Bergum får kr 500,- og May Ingrid Bekken kr 750,-.

#### Styrets innstilling

Til sammen utbetales det kr 8 250,- i honorar i denne saken.

#### Forslag til vedtak

Det foreslås at Hans Hansen får kr 5 000,- i honorar, Liv Stanger får kr 1 000,-, Ranveig Sæther får kr 1 000,-, Mari Bergum får kr 500,-.



Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har levert sin innstilling:

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Maud Rebekka Lórien Røsset Silmarilli

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hans Hansen
- May Ingrid Bekken

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:

- Hans Hansen

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Heidi Brennodden

Sak 9

## Valg av valgkomité

### Roller og kandidater

**Valg av 2 personer til valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som personer til valgkomité:

- Mari Bergum
- Marianne Melby Wean





## Styrets årsrapport

### Styrets arbeid

I 2024 har det vært høye renter som har påvirket borettslagets oppgaver og gjøremål. Det ble satt opp gjerde i den hensikt å beskytte bedene våre, og for bedre å skille mellom parkering og beplantning. Gjerdet ble malt. Det ble utført noe gartnerarbeid.

Vedlikeholdsarbeid med garasjer startet opp med utskifting av ødelagte trebord og oppmaling. Borettslaget kjøpte også inn noe utstyr til hagearbeid og stiger. Det ble skaffet til veie en tilhenger til borettslaget som alle beboere kan låne ed behov. Tilhengeren signeres ut via styrets medlemmer.

Det har blitt satt opp en ny ladestasjon for lading av el-biler. Det er nå til sammen 4 oppmerkede plasser.

Veldig mange pulverapparater har blitt skiftet ut pga at holdbarhetsdatoen var utløpt.

Ista-målerne i fellesområdene ble skiftet ut.

Borettslaget har opprettet en åpen hagegruppe som et dugnadsbasert sosialt fellesskap for alle beboere som ønsker å delta i å ivareta uteområdet vårt.

I året som kommer vil styret fortsette å jobbe med flere saker hvor vedlikehold vil være en stor og viktig sak med flere områder. Hvor fort dette arbeidet vil skride fram vil være avhengig om rentene nå stabiliserer seg eller ikke. Styret vil derfor bruke en del tid på å planlegge for tiden framover da det hele tiden vil være en avveining. Det som er bestemt på nåværende tidspunkt er en fortsettelse av vedlikeholdsarbeidet med garasjene. Det vil også bli noen arbeider i uteområdet vårt.



Til generalforsamlingen i AL Børstadalleen 21 Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AL Børstadalleen 21 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.

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 avvirket.

### 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

PricewaterhouseCoopers AS, Vangsvegen 71, 2317 Hamar, Postboks 102, 2301 Hamar

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Vedlegg 1

8 av 23

4722 AL Børstadalleen 21 Brl Revisjonsberetning.pdf



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>.

Hamar, 5. mai 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

*Thomas Olsen*  
Thomas Walter Kvam Olsen  
Statsautorisert revisor



## AL BØRSTADALLEEN 21 BORETTSLAG ORG.NR. 948 143 186, KUNDENR. 4722

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>2 717 354</b>	<b>2 494 789</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-15 977	627 727
Tilbakeføring av avskrivning	13	23 842	15 594
Fradrag kjøpesum anl.midler	13	-64 763	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-380 731	-412 568
Innsk. øremerk. bankkto		-11 920	-8 189
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-449 549</b>	<b>222 564</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 267 804</b>	<b>2 717 354</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 457 822	2 875 773
Kortsiktig gjeld	-190 018	-158 420
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 267 804</b>	<b>2 717 353</b>



## AL BØRSTADALLEEN 21 BORETTSLAG ORG.NR. 948 143 186, KUNDENR. 4722

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 032 238	3 033 240	3 052 000	3 229 000
Ladeinntekter EL-bil		30 308	30 646	20 000	20 000
Andre inntekter		0	397 903	283 600	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>3 062 546</b>	<b>3 461 789</b>	<b>3 355 600</b>	<b>3 249 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-41 240	-12 267	-12 000	-12 000
Styrehonorar	4	-90 000	-85 000	-90 000	-90 000
Avskrivninger	13	-23 842	-15 594	0	0
Revisjonshonorar	5	-8 446	-8 053	-8 600	-9 000
Andre honorarer		-23 500	-2 000	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-102 890	-97 710	-104 000	-109 000
Konsulenthonorar	6	-43 430	-29 944	-15 000	-35 000
Kontingenter		-7 200	-7 200	-7 200	-7 200
Drift og vedlikehold	7	-233 765	-40 040	-267 000	-270 000
Forsikringer		-111 679	-95 702	-105 000	-132 000
Kommunale avgifter	8	-673 422	-557 414	-613 000	-712 000
Energi/fyring		-28 020	-424 640	-309 600	-26 000
TV-anlegg/bredbånd		-259 130	-233 080	-237 000	-274 000
Andre driftskostnader	9	-298 487	-264 974	-226 000	-290 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 945 049</b>	<b>-1 873 618</b>	<b>-2 004 400</b>	<b>-1 976 200</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 117 497</b>	<b>1 588 171</b>	<b>1 351 200</b>	<b>1 272 800</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	97 174	74 054	9 000	60 000
Finanskostnader	11	-1 230 648	-1 034 498	-1 139 000	-1 212 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 133 474</b>	<b>-960 444</b>	<b>-1 130 000</b>	<b>-1 152 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-15 977</b>	<b>627 727</b>	<b>221 200</b>	<b>120 800</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-15 977	0		
Reduksjon udekket tap		0	627 727		



## AL BØRSTADALLEEN 21 BORETTSLAG ORG.NR. 948 143 186, KUNDENR. 4722

### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	11 396 111	11 396 111
Tomt		15 410	15 410
Andre varige driftsmidler	13	52 172	11 251
Aksjer og andeler	14	18 000	18 000
Øremerkede bankinnskudd	15	269 653	259 831
Miljøbankkonto, øremerket		65 168	55 399
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>11 816 514</b>	<b>11 756 002</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	-3 912
Forskuddsbetalte kostnader		130 536	124 058
Andre kortsiktige fordringer	16	1 323	3 459
Driftskonto OBOS-banken		267 150	766 104
Skattetrekkkonto OBOS-banken		967	0
Sparekonto OBOS-banken		2 057 846	1 986 065
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 457 822</b>	<b>2 875 773</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 274 336</b>	<b>14 631 775</b>



	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 39 * 100		3 900	3 900
Udekket tap	17	-7 098 860	-7 082 883
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-7 094 960</b>	<b>-7 078 983</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	20 847 174	21 227 905
Borettsinnskudd	19	270 400	270 400
Avsetning bomiljøtiltak	20	61 704	54 033
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>21 179 278</b>	<b>21 552 338</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		126 754	121 272
Skyldige offentlige avgifter	21	4 086	0
Påløpte renter		6 664	9 771
Energiavregning	22	40 884	15 635
Annen kortsiktig gjeld	23	11 631	11 741
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>190 018</b>	<b>158 420</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 274 336</b>	<b>14 631 775</b>
Pantstillelse	24	23 670 400	23 670 400
Garantiansvar		0	0

Hamar, 29.4.2025

Styret i AL Børstadalleen 21 Borettslag

Maud Rebekka Silmarilli/s/

Anne Brit K. Finstad/s/

Jørgen Grøndal/s/

Benedikte Libæk/s/

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

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

**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.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**PRINSIPPENDRING**

Selskapet har avregning av fjernvarme som tidligere har blitt ført via resultatregnskapet. Fra og med i år blir dette kun ført i balansen. Som følge av dette blir inntektene og kostnadene på fjernvarme lavere.

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

Felleskostnader	2 967 120
Garasjeleie	77 173
Ekstra kjellerbod	4 800
Strøm motorvarmere	3 900
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 052 993</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-18 355
Bod	-2 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 032 238</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn	-20 070
Påløpte feriepenger	-2 047
Arbeidsgiveravgift	-19 123
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-41 240</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 90 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 446.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-8 322
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-35 108
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-43 430</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-20 836
Drift/vedlikehold elektro	-16 655
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-153 589
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-14 015
Drift/vedlikehold brannsikring	-27 844
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-825
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-233 765</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-222 310
Vann- og avløpsavgift	-340 819
Renovasjonsavgift	-110 293
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-673 422</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-37 714
Driftsmateriell	-994
Vaktmestertjenester	-71 679
Renhold ved firmaer	-101 079
Snørydding	-40 833
Gressklipping	-16 473
Andre fremmede tjenester	-1 766
Kontor- og datarekvisita	-13 925
Trykksaker	-2 207
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-3 954
Porto	-150
Bank- og kortgebyr	-2 468
Velferdskostnader	-4 746
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-298 487</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 294
Renter av sparekonto i OBOS-banken	83 701
Kundeutbytte fra Gjensidige	10 179
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>97 174</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån DNB	-1 230 648
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 230 648</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1959	3 758 288
Tilgang 2000	256 721
Tilgang 2004	169 773
Tilgang 2009	6 397 637
Tilgang 1999	813 691
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>11 396 111</b>

Tomten ble kjøpt i 1958.

Gnr.1/bnr.2774

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

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

PC

Tilgang 2020	21 399	
Avskrevet tidligere	-21 398	
Nedskrevet i år	-1	0

Ladestasjon for elbil

Tilgang 2021	45 000	
Avskrevet tidligere	-33 750	
Avskrevet i år	-11 250	0

Ladestasjon for elbil

Tilgang 2024	64 763	
Avskrevet i år	-12 591	52 172

---

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** **52 172**

---

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-23 842****NOTE: 14****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier andeler i Vaktmesterservice Innlandet SA. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall andeler: 36 Pålydende: 500 Balanseført verdi: 18 000

Andelselskapets navn: Vaktmesterservice Innlandet SA

Den samlede andelskapital i Vaktmesterservice Innlandet SA er på kr 1 190 500.

**NOTE: 15****ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Elbil strøm	1 323
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>1 323</b>

**NOTE: 17****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 totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-7 341 422
Delutbetalinger 2019	-5 800 000
Delutbetalinger 2020	-10 258 578
Nedbetalt tidligere	2 172 095
Nedbetalt i år	380 731
	-20 847 174
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-20 847 174</b>

**NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1958 -270 400

**SUM BORETTSINNSKUDD -270 400****NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -61 704

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -61 704****NOTE: 21****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -967

Skyldig arbeidsgiveravgift -3 119

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -4 086**

**NOTE: 22****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) juni-desember	-164 944
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-164 944</b>

**KOSTNADER**

Innkjøpt fjernvarme juni-desember	124 060
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>124 060</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-40 884</b>
----------------------------	----------------

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

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 23****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Obos Factoring	-11 631
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-11 631</b>

**NOTE: 24****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	270 400
Pantelån	20 847 174
<b>TOTALT</b>	<b>21 117 574</b>

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

Bygninger	11 396 111
Tomt	15 410
<b>TOTALT</b>	<b>11 411 521</b>



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 2.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 5.06.25

Selskapsnummer: 4722 Selskapsnavn: AL Børstadalleen 21 Borettslag

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Margit Sørli fra Obos er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitne</b></p> <p>Jørgen Grøndal er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd overføres til udekket tap i balansen, og dekkes inn av fremtidige innbetalinger av felleskostnader.

- For  
 Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000,-.

- For  
 Mot

**Sak 6 Andre honorarer**

Det foreslås at Hans Hansen får kr 5 000,- i honorar, Liv Stanger får kr 1 000,-, Ranveig Sæther får kr 1 000,-, Mari Bergum får kr 500,-.

- For  
 Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

- Maud Rebekka Lórien Røset Silmarilli

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

- Hans Hansen  
 May Ingrid Bekken

**Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (kun 1 skal velges)

- Hans Hansen

**Varadelegat** (kun 1 skal velges)

- Heidi Brennødden



Sak 9 Valg av valgkomité

personer til valgkomité (kun 2 skal velges)

Mari Bergum

Marianne Melby Wean



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.