



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 928 256 413  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SENTRUMSKVARTALET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Vangsvegen 143  
2321 HAMAR

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

### 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: 04.03.2026

### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

*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, 12.03.2026



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 928256413

---

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	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		11 122 927	26 828 290
<b>Sum inntekter</b>		<b>11 122 927</b>	<b>26 828 290</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		261 260	159 740
Annen driftskostnad		4 550 663	2 795 270
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 811 924</b>	<b>2 955 010</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 311 003</b>	<b>23 873 280</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		40 642	29 114
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>40 642</b>	<b>29 114</b>
Annen finanskostnad		5 710 847	6 676 548
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 710 847</b>	<b>6 676 548</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 670 205</b>	<b>-6 647 434</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>640 799</b>	<b>17 225 846</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>640 799</b>	<b>17 225 846</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>640 799</b>	<b>17 225 846</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		640 799	17 225 846
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>640 799</b>	<b>17 225 846</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<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		307 947 982	308 552 146
Sum varige driftsmidler		307 947 982	308 552 146
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		54 166	15 564
Sum finansielle anleggsmidler		54 166	15 564
Sum anleggsmidler		308 002 148	308 567 710
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		23 025	21 057
Sum fordringer		23 025	21 057
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 029 376	1 088 314
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 029 376	1 088 314
Sum omløpsmidler		1 052 401	1 109 371
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>309 054 549</b>	<b>309 677 081</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		365 000	365 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>365 000</b>	<b>365 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		74 663 603	74 022 804
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>74 663 603</b>	<b>74 022 804</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>75 028 603</b>	<b>74 387 804</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		110 878 160	112 248 160
Øvrig langsiktig gjeld		122 993 670	122 955 556
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>233 871 830</b>	<b>235 203 716</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>233 871 830</b>	<b>235 203 716</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		29 101	32 816
Leverandørgjeld		26 594	40 403
Skyldige offentlige avgifter		4 083	
Annen kortsiktig gjeld		94 337	12 342
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>154 116</b>	<b>85 561</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>234 025 946</b>	<b>235 289 277</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>309 054 549</b>	<b>309 677 081</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 330258

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 928 256 413  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SENTRUMSKVARTALET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Vangsvegen 143  
2321 HAMAR

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

#### 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: 04.03.2026

#### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

*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, 11.03.2026



Organisasjonsnr: 928 256 413  
SENTRUMSKVARTALET BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		11 122 927	26 828 290
<b>Sum inntekter</b>		<b>11 122 927</b>	<b>26 828 290</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		261 260	159 740
Annen driftskostnad		4 550 663	2 795 270
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 811 924</b>	<b>2 955 010</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 311 003</b>	<b>23 873 280</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		40 642	29 114
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>40 642</b>	<b>29 114</b>
Annen finanskostnad		5 710 847	6 676 548
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 710 847</b>	<b>6 676 548</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 670 205</b>	<b>-6 647 434</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>640 799</b>	<b>17 225 846</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>640 799</b>	<b>17 225 846</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>640 799</b>	<b>17 225 846</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		640 799	17 225 846
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>640 799</b>	<b>17 225 846</b>



Organisasjonsnr: 928 256 413  
SENTRUMSKVARTALET BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

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

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

	307 947 982	308 552 146
--	-------------	-------------

Sum varige driftsmidler

	307 947 982	308 552 146
--	-------------	-------------

##### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

	54 166	15 564
--	--------	--------

Sum finansielle

anleggsmidler

	54 166	15 564
--	--------	--------

Sum anleggsmidler

	308 002 148	308 567 710
--	-------------	-------------

##### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer

	0	0
--	---	---

##### Fordringer

Andre fordringer

	23 025	21 057
--	--------	--------

Sum fordringer

	23 025	21 057
--	--------	--------

##### Investeringer

Sum investeringer

	0	0
--	---	---

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende

	1 029 376	1 088 314
--	-----------	-----------

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

	1 029 376	1 088 314
--	-----------	-----------

Sum omløpsmidler

	1 052 401	1 109 371
--	-----------	-----------

SUM EIENDELER

	309 054 549	309 677 081
--	-------------	-------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

	365 000	365 000
--	---------	---------

Sum innskutt egenkapital

	365 000	365 000
--	---------	---------

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	74 663 603	74 022 804
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>74 663 603</b>	<b>74 022 804</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>75 028 603</b>	<b>74 387 804</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	110 878 160	112 248 160
Øvrig langsiktig gjeld	122 993 670	122 955 556
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>233 871 830</b>	<b>235 203 716</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>233 871 830</b>	<b>235 203 716</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	29 101	32 816
Leverandørgjeld	26 594	40 403
Skyldige offentlige avgifter	4 083	
Annen kortsiktig gjeld	94 337	12 342
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>154 116</b>	<b>85 561</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>234 025 946</b>	<b>235 289 277</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>309 054 549</b>	<b>309 677 081</b>



Organisasjonsnr: 928 256 413  
SENTRUMSKVARTALET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 4298

SENTRUMSKVARTALET BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i SENTRUMSKVARTALET 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:

4. mars 2026 kl. 18:00, Scandic Hamar.

### 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 protokollvitner
4. Fastsettelse av honorarer
5. Godkjenning av møteinnkallingen
6. Årsrapport og årsregnskap
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i SENTRUMSKVARTALET 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

Kristina Kronstad er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

Sak 3

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

### Forslag til vedtak

Marte Grytan er valgt.



Sak 4

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 30 000.

Sak 5

## 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 6

## 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. Årsregnskap 2025.pdf
- 2. 4298 Sentrumskvartalet Brl Revisjonsberetning.pdf

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte



## Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tony F. Engh

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marte Grytan
- Tore A. Stubberud

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Connie Westgård

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:

- Tony F. Engh

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Thea G. Framaaas



## Styrets årsrapport

Det har i perioden vært avholdt seks styremøter og to ekstraordinære årsmøter. Noen av disse møtene har foregått digitalt / teams. Et fokus for perioden har vært sammenslåing med Grønnegata borettslag. Det har vært mye kommunikasjon på e-post og telefon i den forbindelse. Likeså med styret i Grønnegata brl. Begge styrene jobbet også aktivt for å motivere folk til å stemme. Som kjent er sammenslåinga nå et faktum og sannsynligvis vil dette være en fordel for alle beboere.

Et annet tema som berører mange er problemer med matlukt og i noen tilfeller kaldluft fra ventilasjonsanlegget. Det har vært brukt eksterne fagfolk for å vurdere anlegget. Enkelte tiltak er gjort for å bedre situasjonen, men i skrivende stund utgjør dette fortsatt et problem. Styret er i dialog med utbygger for å finne løsninger.

Det ble høsten 2025 oppdaget vannlekkasjer og feil på flere balkonger. Vannlekkasjene hovedsakelig i A-blokka. Det har vært befarings med takstmann, men pga. sykdom har rapporten og dermed oppfølginga blitt forsinket. Styret har nylig mottatt rapporten, og det vil bli informert om dette på årsmøtet.

Styret har også behandlet enkelte klagesaker fra beboere, søknader om utleie, og forsøkt å besvare Vibbo-meldinger etter beste evne. Vi informerer også på Vibbo når vi finner det hensiktsmessig.

Alle styrene i kvartalet har hatt god kontakt og samarbeidet godt i hele perioden. Likeså har vi et godt samarbeid med OBOS, Vaktmesterservice og andre eksterne aktører.



## SENTRUMSKVARTALET BORETTSLAG ORG.NR. 928256413, KLIENTNR. 4298

### 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	2025	2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 023 810</b>	<b>1 317 188</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		640 799	17 225 846
Endring andel EK i fellesanlegg	21	604 163	-562 216
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		-1 370 000	-16 957 000
Innsk. øremerk. bankkto		-488	-8
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-125 526</b>	<b>-293 378</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>898 285</b>	<b>1 023 810</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		1 052 401	1 109 371
Kortsiktig gjeld		-154 116	-85 561
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>898 285</b>	<b>1 023 810</b>



## SENTRUMSKVARTALET BORETTSLAG ORG.NR. 928256413, KLIENTNR. 4298

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader	2	5 710 847	0	6 555 000	12 311 000
Innkrevde felleskostnader	2	4 042 080	9 871 290	4 042 000	6 772 560
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>9 752 927</b>	<b>9 871 290</b>	<b>10 597 000</b>	<b>19 083 560</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-39 260	-19 740	-20 000	-25 000
Styrehonorar	4	-222 000	-140 000	-140 000	-170 000
Revisjonshonorar	5	-10 432	-10 031	-10 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-144 065	-138 525	-147 000	-175 000
Konsulenthonorar		-77 515	-11 340	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	6	-194 595	-156 004	-176 000	-231 000
Forsikringer		-5 352	0	0	0
Kommunale avgifter	7	-1 047 161	-1 016 412	-1 169 000	-1 774 000
Kostnader sameie	21	-2 387 786	-895 302	-1 619 200	-3 284 796
Energi/fyring	8	5	0	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-404 274	-360 474	-390 000	-630 000
Andre driftskostnader	9	-279 490	-207 182	-226 000	-347 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 811 924</b>	<b>-2 955 010</b>	<b>-3 937 200</b>	<b>-6 689 796</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT</b>		<b>4 941 003</b>	<b>6 916 280</b>	<b>6 659 800</b>	<b>12 393 764</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		1 370 000	16 957 000	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>6 311 003</b>	<b>23 873 280</b>	<b>6 659 800</b>	<b>12 393 764</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	40 642	29 114	15 000	25 000
Finanskostnader	11	-5 710 847	-6 676 548	-6 555 000	-12 311 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-5 670 205</b>	<b>-6 647 434</b>	<b>-6 540 000</b>	<b>-12 286 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>640 799</b>	<b>17 225 846</b>	<b>119 800</b>	<b>107 764</b>

Overføringer:

Til annen egenkapital: 640 799 17 225 846



### SENTRUMSKVARTALET BORETTSLAG

ORG.NR. 928256413, KLIENTNR. 4298

#### BALANSE

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	272 310 000	272 310 000
Tomt		35 040 000	35 040 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	597 982	1 202 146
Øremerkede bankinnskudd		54 166	15 564
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>308 002 148</b>	<b>308 567 710</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		0	1 034
Andre kortsiktige fordringer	13	23 025	20 023
Driftskonto OBOS-banken		579 046	557 837
Skattetrekkskonto OBOS-banken		3 100	0
Sparekonto OBOS-banken		447 230	530 477
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 052 401</b>	<b>1 109 371</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>309 054 549</b>	<b>309 677 081</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 73 * 5000		365 000	365 000
Annen egenkapital	14	74 663 603	74 022 804
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>75 028 603</b>	<b>74 387 804</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	110 878 160	112 248 160
Borettsinnskudd	16	122 940 000	122 940 000
Annen langsiktig gjeld		53 670	15 556
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>233 871 830</b>	<b>235 203 716</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		26 595	40 403
Skyldige offentlige avgifter	17	4 083	0
Påløpte renter		29 101	32 816
Energiavregning	18	0	0
Annen kortsiktig gjeld	19	94 337	12 342
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>154 116</b>	<b>85 561</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>309 054 549</b>	<b>309 677 081</b>



Pantstillelse	20	914 950 000	914 950 000
Garantiansvar	21	846 372	693 141

Hamar, 11.02.2026  
Styret i Sentrumskvartalet Borettslag

Tony Frengstad Engh /s/      Thea Grønvold Framaaas /s/      Tore Asmund Stubberud /s/  
Marte Grytan /s/      Leiv Peter Blakstad /s/



## NOTE 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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 verdi-forningelse. 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.

### 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	3 905 280
Garasje	136 800
Kapitalkostnader IN I	5 741 359



Reg.kapitalkostnader IN I	-30 512
Fratrekk kapitalkostnader	-5 710 847
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 042 080</b>

### NOTE 3

#### PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-6 200
Påløpte feriepenger	-775
Arbeidsgiveravgift	-32 285
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-39 260</b>

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

### NOTE 4

#### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-222 000
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-222 000</b>

### NOTE 5

#### REVISJONSHONORAR

Revisjon	-10 432
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-10 432</b>

### NOTE 6

#### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold VVS	-6 824
Drift/vedlikehold heisanlegg	-125 614
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-62 157
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-194 595</b>

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

### NOTE 7

#### KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-679 201
Vann- og avløpsgebyr	-183 750
Renovasjonsgebyr	-184 210
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 047 161</b>

### NOTE 8

#### ENERGI/FYRING

Andre fyringskostnader	5
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>5</b>

### NOTE 9

#### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Datautstyr	-8 826
Renhold ved firmaer	-224 573



Andre driftskostnader	-17 747
Andre kontorkostnader	35
Kontingenter	-14 600
Bank- og kortgebyr	-2 439
Øreavrunding	10
Velferdskostnader	-11 350
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-279 490</b>

### NOTE 10

#### FINANSINNEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 594
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 241
Andre renteinntekter	21 807
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>40 642</b>

### NOTE 11

#### FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-5 710 847
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-5 710 847</b>

### NOTE 12

#### BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	272 310 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>272 310 000</b>

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

### NOTE 13

#### ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode av eierne	23 025
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>23 025</b>

### NOTE 14

#### ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	1 131 763
Egenkapital fra IN tidligere	72 161 840
Egenkapital fra IN 2025	1 370 000
Reduksjon EK fra IN	0
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>74 663 603</b>

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 15

#### PANT-OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken	
Renter 31.12: 4,790%, løpetid 40 år	
Opprinnelig, 2022	-184 410 000



Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	72 161 840
Nedbetalt i år, IN	1 370 000
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-110 878 160</b>

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2027.

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

## AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene 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

Leilighetsnr	OBOS-Banken	Første avdrag er 30/05-2027
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/05-2027	
4014		100
2007		200
4004, 6003		650
3010		750
5003		800
2006, 5005		850
2002, 3006		900
3008, 4006		950
2003, 3013, 4008		1 000
3002, 3003		1 050
4002, 4003		1 100
2009, 2013		1 300
2014		1 350
6012		1 400
2012, 6011		1 450
3009, 3012		1 500
4012		1 550
3007, 3015		1 600
4007		1 650
2005		1 700
3005, 5012		1 750
4001, 6002		1 800
4005		1 850
		2 100
2011, 5002		2 150
5001		2 200



3011, 6008	2 250
4010	2 300
4009	2 400
4011	2 550
6006	2 600
3014	2 700
5011	2 900
5007	3 200
8002	3 600
7003	4 200
7001, 8001	4 500

## NOTE 16

### BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-122 940 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-122 940 000</b>

## NOTE 17

### SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-3 100
Skyldig arbeidsgiveravgift	-983
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-4 083</b>

## NOTE 18

### ENERGIAVREGNING

#### INNETEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-560 705
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-560 705</b>

#### KOSTNADER

Strøm	560 705
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>560 705</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>0</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 19

### ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-775
Annen kortsiktig gjeld	-93 562
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-94 337</b>



## NOTE 20

### PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	122 940 000
Pantelån	110 878 160
Beregnete IN forpliktelser	73 531 840
<b>TOTALT</b>	<b>307 350 000</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	272 310 000
Tomt	35 040 000
<b>TOTALT</b>	<b>307 350 000</b>

## NOTE 21

### GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 4857/9139 deler av Sentrumskvartalet garasje- og utomhussameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i selskapet og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i selskapet og utgjør kr. 842.652,-

Selskapets andel av driftskostnadene i sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Selskapet eier seksjon 1 som utgjør 4857/5222 deler av Kvartal 54 A-B eierseksjonssameie.

Selskapet har prorataansvar for den samlede gjelden i selskapet og garantiansvaret refererer seg til sameiets andel av selskapets samlede gjeld og utgjør kr. 3.720,-

Selskapets andel av driftskostnadene i sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapenes godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapenes godkjente årsregnskap for fjoråret. 2024



Til generalforsamlingen i Sentrumskvartalet Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sentrumskvartalet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

Tell Norge AS, Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo  
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no  
17 av 20

Vedlegg 2

4298 Sentrumskvartalet Brl Revisjonsberetning.pdf

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



T

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, 18. februar 2026

**Tell Norge AS**

*Thomas Olsen*

Thomas Olsen  
statsautorisert revisor



### Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 4.03.26

Selskapsnummer: 4298 Selskapsnavn: SENTRUMSKVARTALET 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](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.