



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 692 386
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: URTEGATA 14 BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS Eiendomsforvaltning
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: 11.06.2025

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, 29.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 990692386

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		1 756 313	5 406 889
Sum inntekter		1 756 313	5 406 889
Kostnader			
Lønnskostnad		33 089	25 102
Annen driftskostnad		603 460	531 526
Sum kostnader		636 549	556 628
Driftsresultat		1 119 764	4 850 261
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 747	9 181
Sum finansinntekter		12 747	9 181
Annen finanskostnad		725 270	734 219
Sum finanskostnader		725 270	734 219
Netto finans		-712 523	-725 038
Resultat før skattekostnad		407 241	4 125 223
Årsresultat		407 241	4 125 223
Totalresultat		407 241	4 125 223
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		407 241	4 125 223
Sum overføringer og disponeringer		407 241	4 125 223



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		35 985 000	35 985 000
Sum varige driftsmidler		35 985 000	35 985 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		35 985 000	35 985 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			49
Andre fordringer		48 682	31 840
Sum fordringer		48 682	31 889
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		301 240	389 625
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		301 240	389 625
Sum omløpsmidler		349 922	421 514
SUM EIENDELER		36 334 922	36 406 514

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		80 000	80 000
Sum innskutt egenkapital		80 000	80 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		11 615 289	11 208 048
Sum opptjent egenkapital		11 615 289	11 208 048
Sum egenkapital		11 695 289	11 288 048
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 178 180	12 590 871
Øvrig langsiktig gjeld		12 398 500	12 398 500
Sum annen langsiktig gjeld		24 576 680	24 989 371
Sum langsiktig gjeld		24 576 680	24 989 371
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 893	97 614
Leverandørgjeld		59 061	31 481
Sum kortsiktig gjeld		62 954	129 095
Sum gjeld		24 639 634	25 118 466
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 334 922	36 406 514



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 585184

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 692 386
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: URTEGATA 14 BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS Eiendomsforvaltning
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: 11.06.2025

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, 28.06.2025



Organisasjonsnr: 990 692 386
URTEGATA 14 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 756 313	5 406 889
Sum inntekter		1 756 313	5 406 889
Kostnader			
Lønnskostnad		33 089	25 102
Annen driftskostnad		603 460	531 526
Sum kostnader		636 549	556 628
Driftsresultat		1 119 764	4 850 261
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 747	9 181
Sum finansinntekter		12 747	9 181
Annen finanskostnad		725 270	734 219
Sum finanskostnader		725 270	734 219
Netto finans		-712 523	-725 038
Resultat før skattekostnad		407 241	4 125 223
Årsresultat		407 241	4 125 223
Totalresultat		407 241	4 125 223
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		407 241	4 125 223
Sum overføringer og disponeringer		407 241	4 125 223



Organisasjonsnr: 990 692 386
URTEGATA 14 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		35 985 000	35 985 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		35 985 000	35 985 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		48 682	31 840
Sum fordringer		48 682	31 889
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		301 240	389 625
Sum omløpsmidler		349 922	421 514
SUM EIENDELER		36 334 922	36 406 514
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		80 000	80 000
Sum innskutt egenkapital		80 000	80 000
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	11 615 289	11 208 048
Sum opptjent egenkapital	11 615 289	11 208 048
Sum egenkapital	11 695 289	11 288 048
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 178 180	12 590 871
Øvrig langsiktig gjeld	12 398 500	12 398 500
Sum annen langsiktig gjeld	24 576 680	24 989 371
Sum langsiktig gjeld	24 576 680	24 989 371
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 893	97 614
Leverandørgjeld	59 061	31 481
Sum kortsiktig gjeld	62 954	129 095
Sum gjeld	24 639 634	25 118 466
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	36 334 922	36 406 514



Organisasjonsnr: 990 692 386
URTEGATA 14 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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6463
URTEGATA 14 BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i URTEGATA 14 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:

11. juni 2025 kl. 18:00, Oslo K, Freserveien 1 i Kværnerbyen. Møtes i resepsjonen.

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.

Annen informasjon

Vi skal avholde årsmøte, det blir som vanlig mulighet for å fremme forslag og stemme på dine kandidater til styret.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Vedlikehold av fasade
9. Male trapperom
10. Opprydding i bakgård?

Med vennlig hilsen,

Styret i URTEGATA 14 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

Marte Guldaahl fra Obos 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 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 Marte Guldaahl foreslått. Protokollvitne ble X



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%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 6463 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 35.000,- (25 000 for styreleder, 5000 for styremedlemmer)

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 35.000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Petter Stensrud
- Petter Torgeirsson Stensrud

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gustav Berg
- Trygve Fagge

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Espen Schmidt

Sak 8

Vedlikehold av fasade

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi har fått en rapport fra entreprenør som viser et kritisk behov for fornyelse av fasade. Må utbedres før vinteren. Bygget er malt med diffusjonstett maling, som sperrer inne fukt.

Forslag til vedtak

Innhente flere tilbud og gå videre med arbeidet.

Sak 9

Male trapperom

Forslag fremmet av:

Espen Schmidt

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vegger i trapperom og ganger har blitt møkkete og flekkete gjennom årene, og det ser ikke veldig pent ut.

Forslag til vedtak

Hente inn tilbud for å male trapperom, og noen form for markering (tall) i de ulike etasjene.



Sak 10

Opprydding i bakgård?

Forslag fremmet av:

Espen Schmidt

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Er det midler i kassa for å få noen til å få gjort noe med bakgården, portrommet og fasaden?

Forslag til vedtak

Vaske, eventuelt maleover, tagging på fasade og portrom (annen farge?). I tillegg få inn tilbud på en anleggsgartner til å fikse beddene og lignende i bakgården. Da kan det også kjøpes inn utemøbler for å gjøre bakgården til et sted man faktisk kan være.



Styrets årsrapport

Styret i Sameiet Urtegata 14 har i løpet av 2024/25 håndtert flere saker knyttet til vedlikehold, sikkerhet og trivsel. Nedenfor følger en oppdatert punktvis status, delt i fullførte, pågående og planlagte tiltak, samt en risikovurdering for neste periode.

Fullførte tiltak

- Vi har ferdigstilt saken med lekkasjer i bygget etter vinteren, alle vannskader ble kartlagt og skader på boenheter ble reparert umiddelbart. Alt arbeid er ferdigstilt.
- Vi har fått installert varmekabler i avløpene på terrassene, noe som skal forhindre is, tette rør og nye lekkasjer kommende vintre.
- Vi har hentet inn et nytt renholdsfirma og lagt inn varmtvann på vaskepunktene, slik at fellesarealene nå vaskes med bedre kjemi og høyere temperatur; første runder har allerede gitt merkbart høyere rengjøringsstandard. Vi har også fått inkludert en kvartalsmessig dypvask som en del av avtalen.
- Vi har satt opp et nytt lys-oppsett i portrommet og reparert belysningen i oppgangen, og den tydeligere og jevnere belysningen har allerede vist en klar preventiv effekt mot uvedkommende.
- Vi har forsterket porten i inngangspartiet, så den ikke lenger kan brytes opp med enkle midler og dermed gir bedre sikkerhet for beboerne.

Pågående tiltak

- Vi er i prosess med å få skiftet inngangsdøren, da den ikke lenger lukker ordentlig; ny dør er bestilt, forsikringen dekker kostnaden, og vi venter bare på levering og montasje.
- Vi har sikret kritiske skader på fasaden midlertidig, men arbeider nå med entreprenør for permanent renovering før vinteren fordi diffusjonstett maling holder fukt inne i betongen. Dette kan bli en kostbar affære, kun å reparere forsiden kan løpe opp mot 400 000,- .
- Vi følger opp fuktutfordringer i kjelleren, Etter fjorårets lekkasjer fikk vi bestilt en rapport som viste høy grad av fukt inn mot gaten. Desverre har både kommune og Vedal gitt oss klar beskjed at dette er vårt eget ansvar (at bygget ikke er helt tett). Selv om deres arbeid kan ha forverret situasjonen. Heldigvis har Vedal i etterkant justert vannflyten i gaten, og det virker til å ha løst problemet. Det har ikke kommet vann inn i kjelleren etter de fullførte dette arbeidet.
-

Planlagte tiltak

- Vi har inngått ny avtale om fiber til alle boenheter, og installasjonen starter etter sommeren; hver leilighet får høyere hastighet til lavere månedspris (279 kr).
- Vi planlegger en dugnad i bakgården til sommeren, for å gjøre uteområdet hyggeligere – vi satser på mest mulig egeninnsats og et budsjett under 10 000 kr. Fokus her vil være portrommet, bakgården og på nytt rydding av kjeller. Der det har hoppet seg opp en del søppel igjen.

Status per i dag

- **Vannskader:** Risikoen er betydelig redusert, men kjellerfukt følges opp tett for tidlig varsling ved nye lekkasjer.
- **Fasade:** Midlertidig sikret, men permanent løsning må på plass før kuldeperioden for å hindre forvitring. Dette må vi gjøre noe med da dette i verste fall kan lede til dagsbøter fra kommunen for å ikke sikre fasaden mot gatenivå.



- Sikkerhet: Forsterket port og nytt lys har betydelig redusert innbruddsrisikoen.

På grunn av mye løpende vedlikeholdsarbeid denne perioden har vi måttet nedjustere omfang på forbedring av bakgården, da dette er ganske kostbart. Spesielt med tanke på en mulig fasaderenovering.



Til Generalforsamlingen i Urtegata 14 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Urtegata 14 Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 407.241. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og oppstilling over endring av disponible midler.

Etter vår mening

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling pr. 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 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.

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS
St. Olavs gate 25, 0166 OSLO
Postboks 62 Sentrum, 0101 OSLO
Organisasjonsnummer/revisornummer:
Foretaksregisteret NO 894934352 MVA

E-mail: post@flattum.no
Web: www.flattum.no
Telefon: +47 22 98 21 20
Medlemskap: Den norske Revisorforening
Regnskap Norge

Internasjonal forbindelse:





Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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.

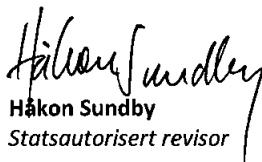
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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 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, 6. juni 2025
Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS


Håkon Sundby
Statsautorisert revisor



URTEGATA 14 BORETTSLAG ORG.NR. 990 692 386, KUNDENR. 6463

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

		2024	2023
	Note		
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		292 419	105 730
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		407 241	4 125 223
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-412 691	-498 192
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	0	-3 440 342
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-5 450	186 689
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		286 969	292 419
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		349 922	421 514
Kortsiktig gjeld		-62 954	-129 095
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		286 968	292 419



URTEGATA 14 BORETTSLAG ORG.NR. 990 692 386, KUNDENR. 6463

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 064 697	1 165 522	1 036 260	1 036 260
Innkrevde felleskostnader	2	691 616	741 025	749 740	749 740
Andre inntekter		0	60 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 756 313	1 966 547	1 786 000	1 786 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 089	-3 102	-3 102	-3 000
Styrehonorar	4	-29 000	-22 000	-22 000	-29 000
Revisjonshonorar	5	-9 288	-9 144	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-60 308	-57 353	-59 073	-62 000
Konsulenthonorar	6	-8 478	-688	-1 000	-1 000
Drift og vedlikehold	7	-104 854	-35 115	-75 000	-75 000
Forsikringer		-100 084	-81 661	-89 242	-105 000
Kommunale avgifter	8	-150 487	-131 074	-153 846	-171 000
Energi/fyring		-66 093	-61 837	-60 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-48 570	-94 678	-98 466	-102 000
Andre driftskostnader	9	-55 299	-59 978	-68 123	-70 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-636 549	-556 628	-638 852	-687 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 119 764	1 409 919	1 147 148	1 099 000
Innbetalt andel fellesgjeld		0	3 440 342	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 119 764	4 850 261	1 147 148	1 099 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	12 747	9 181	9 000	9 000
Finanskostnader	11	-725 270	-734 219	-709 000	-703 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-712 523	-725 038	-700 000	-694 000
ÅRSRESULTAT		407 241	4 125 223	447 148	405 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		407 241	4 125 223		



URTEGATA 14 BORETTSLAG ORG.NR. 990 692 386, KUNDENR. 6463

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	32 386 500	32 386 500
Tomt		3 598 500	3 598 500
SUM ANLEGGSMIDLER		35 985 000	35 985 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	49
Forskuddsbetalte kostnader		45 110	24 799
Andre kortsiktige fordringer	13	3 572	7 041
Driftskonto OBOS-banken		196 876	288 901
Sparekonto OBOS-banken		104 364	100 724
SUM OMLØPSMIDLER		349 922	421 514
SUM EIENDELER		36 334 922	36 406 514
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 16 * 5 000		80 000	80 000
Opptjent egenkapital	14	11 615 289	11 208 048
SUM EGENKAPITAL		11 695 289	11 288 048
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	12 178 180	12 590 871
Borettsinnskudd	16	12 398 500	12 398 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		24 576 680	24 989 371
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		59 061	31 481
Påløpte renter		3 893	63 081
Påløpte avdrag		0	34 533
SUM KORTSIKTIG GJELD		62 954	129 095
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 334 922	36 406 514
Pantstillelse	17	36 898 500	36 898 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.05.2025
Styret i Urtegata 14 Borettslag

Petter Torgeirsson Stensrud

Gustav Holt Berg

Trygve Hauge Fagge



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.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes 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	651 312
Kabel-TV	40 304
Kapitalkostnader på IN-lån	1 062 684
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	2 013
Overført til kapitalkostnader	-1 064 697
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	691 616

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

Arbeidsgiveravgift -4 089

SUM PERSONALKOSTNADER -4 089

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 29 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 288.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -728

SB takst AS -7 750

SUM KONSULENTHONORAR -8 478

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -14 188

Drift/vedlikehold VVS -68 750

Drift/vedlikehold elektro -13 004

Drift/vedlikehold brannsikring -8 913

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -104 854

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -76 283

Renovasjonsavgift -74 204

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -150 487

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester -18 760

Renhold ved firmaer -25 320

Andre fremmede tjenester -9 055

Andre kontorkostnader -104

Bank- og kortgebyr -2 061

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -55 299

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 195
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 640
Kundeutbytte fra Gjensidige	7 912
SUM FINANSINNTEKTER	12 747

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-666 174
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-58 993
Renter på leverandørgjeld	-103
SUM FINANSKOSTNADER	-725 270

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2007	35 985 000
Tomt utskilt i 2016	-3 598 500
SUM BYGNINGER	32 386 500

Tomten ble kjøpt i 2007.

Gnr.230/bnr.364

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

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto-IN	3 572
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	3 572

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	8 536 943
Egenkapital fra IN tidligere	3 440 342
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	-361 996
SUM ANNEN EGENKAPITAL	11 615 289

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. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2022	-2 500 000	
Nedbetalt tidligere	1 493 944	
Nedbetalt i år	14 168	
		-991 888

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016	-19 341 600	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	4 316 443	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	398 523	
Nedbetalt tidligere, IN	3 440 342	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-11 186 292

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-12 178 180**

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007	-12 398 500
------------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD **-12 398 500**

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 398 500
Pantelån	12 178 180
Beregnete IN-forpliktelser	1
TOTALT	24 576 681

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

Bygninger	32 386 500
Tomt	3 598 500
TOTALT	35 985 000



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 11.06.25

Selskapsnummer: 6463 Selskapsnavn: URTEGATA 14 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.