



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 947 405 748  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ØVRE LANGGATE BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

### 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: 21.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 20.06.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 947405748

---

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		1 002 972	835 812
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 002 972</b>	<b>835 812</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		7 925 675	628 379
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 982 725</b>	<b>685 429</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-6 979 753</b>	<b>150 383</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13 982	8 150
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 982</b>	<b>8 150</b>
Annen finanskostnad		427 186	273 886
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>427 186</b>	<b>273 886</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-413 204</b>	<b>-265 736</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-7 392 957</b>	<b>-115 353</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-7 392 957</b>	<b>-115 353</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-7 392 957</b>	<b>-115 353</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-7 392 957	-115 353
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-7 392 957</b>	<b>-115 353</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		7 614 173	7 614 173
Sum varige driftsmidler		7 614 173	7 614 173
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		21 722	18 466
Sum finansielle anleggsmidler		21 722	18 466
Sum anleggsmidler		7 635 895	7 632 639
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		511 694	1 230
Sum fordringer		511 694	1 230
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		351 731	329 766
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		351 731	329 766
Sum omløpsmidler		863 425	330 997
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 499 320</b>	<b>7 963 636</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 200</b>	<b>1 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			161 018
Udekket tap		7 231 938	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-7 231 938</b>	<b>161 018</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-7 230 738</b>	<b>162 218</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 295 526	5 392 574
Øvrig langsiktig gjeld		2 375 568	2 373 011
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>15 671 094</b>	<b>7 765 585</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>15 671 094</b>	<b>7 765 585</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 162	35 062
Leverandørgjeld		54 803	770
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>58 965</b>	<b>35 832</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>15 730 059</b>	<b>7 801 417</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 499 320</b>	<b>7 963 636</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 542262

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 947 405 748  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ØVRE LANGGATE BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

**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: 21.05.2025

**Grunnlag for avgivelse**

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 19.06.2025



Organisasjonsnr: 947 405 748  
ØVRE LANGGATE BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 002 972	835 812
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 002 972</b>	<b>835 812</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		7 925 675	628 379
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 982 725</b>	<b>685 429</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-6 979 753</b>	<b>150 383</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13 982	8 150
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 982</b>	<b>8 150</b>
Annen finanskostnad		427 186	273 886
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>427 186</b>	<b>273 886</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-413 204</b>	<b>-265 736</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-7 392 957</b>	<b>-115 353</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-7 392 957</b>	<b>-115 353</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-7 392 957</b>	<b>-115 353</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-7 392 957	-115 353
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-7 392 957</b>	<b>-115 353</b>



Organisasjonsnr: 947 405 748  
ØVRE LANGGATE BORETTSLAG

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		7 614 173	7 614 173
Sum varige driftsmidler		7 614 173	7 614 173

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		21 722	18 466
Sum finansielle anleggsmidler		21 722	18 466

Sum anleggsmidler		7 635 895	7 632 639
-------------------	--	-----------	-----------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		511 694	1 230
Sum fordringer		511 694	1 230

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		351 731	329 766
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		351 731	329 766

Sum omløpsmidler		863 425	330 997
------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 499 320</b>	<b>7 963 636</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital		161 018
Udekket tap	7 231 938	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-7 231 938</b>	<b>161 018</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-7 230 738</b>	<b>162 218</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	13 295 526	5 392 574
Øvrig langsiktig gjeld	2 375 568	2 373 011
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>15 671 094</b>	<b>7 765 585</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>15 671 094</b>	<b>7 765 585</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 162	35 062
Leverandørgjeld	54 803	770
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>58 965</b>	<b>35 832</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>15 730 059</b>	<b>7 801 417</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>8 499 320</b>	<b>7 963 636</b>



Organisasjonsnr: 947 405 748  
ØVRE LANGGATE BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 3111

ØVRE LANGGATE BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i ØVRE LANGGATE 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:

21. mai 2025 kl. 17:00, Utendørs i borettslaget, Øvre Langgt. 25..

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og to eiere som protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i ØVRE LANGGATE 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

Jørn Steihaug, OBOS, velges til møteleder.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og to eiere som protokollvitner

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 Jørn Steihaug foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Se vedlegg.

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

#### Vedlegg

1. 3111 Kommentarer til årsregnskap 2024.pdf
2. 3111 Øvre Langgate Borettslag.pdf
3. 3111 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50.000.

I tillegg foreslås et engangshonorar til styreleder for utført arbeid i forbindelse med rehabiliteringen, kr. 10.000.



## Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 50.000. I tillegg godtgjøres styreleder med kr 10.000 for utført arbeid i forbindelse med rehabiliteringen.

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år  
Kandidater velges i møtet

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet

**Valg av 2 valgkomiteemedlem** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet

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  
Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet



## Styrets årsrapport

For 2024 har styrets arbeid i det alt vesentlige handlet om å gjennomføre byggeprosjektet. Dette er nå i det alt vesentlige ferdigstilt. Taket, fasade og etterisolering er ferdigstilt. Det samme gjelder all montering til varmeanlegget. Det som gjenstår er noe innkjøring, samt at vi har en pågående reklamasjonssak på utedelene av varmepumpene. Etter vår mening er de for små til å sikre tilstrekkelig effekt til hele borettslaget. Dette skal ikke påvirke varmen i leilighetene, men medfører at vi bruker mer strøm enn vi trenger å gjøre. Det må også gjøres en liten jobb med utluftning på loftet, men dette vil ikke medføre nevneverdige kostnader.

Vi har fått utbetalt halve støtten fra Enova, og venter med å søke om utbetaling av resten til anlegget er helt ferdigstilt. Dette gjør at likviditeten vår nå er tilfredsstillende. Når alt er ferdig, vil vi også søke refinansiering av gjelden vår, for å se om det er mulig å spare noen renteutgifter. Det samme tenker vi å gjøre med våre felles forsikringer.

Etter styrets mening bør ytterligere vedlikehold eller oppgraderinger utstå til vi har bygget opp egenkapital igjen. Helt nødvendige utbedringer vil selvsagt bli tatt tak i. Vi planlegger også dugnad for å utbedre uteområdet, slik at uteområdet igjen blir så fint som det var før byggingen startet.



## 3111 Øvre Langgate Borettslag - Kommentarer til årsregnskapet 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er vesentlig høyere enn budsjettert. Det skyldes i hovedsak høyere kostnader til drift og vedlikehold.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

### Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

### Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 20 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til ØVRE LANGGATE BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

**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 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.

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

Styret og forretningsfører (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 borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Ole Jarle Haukvik

statsautorisert revisor

(elektronisk signert)



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Haukvik, Ole Jarle

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-28 14:15:31 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: V4pV-56UK1-WSEZF-5AU5O-4FYGC-BNG7C

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

9 av 18

all Øvre Langgate Borettslag.pdf



## ØVRE LANGGATE BORETTSLAG ORG.NR. 947 405 748, KUNDENR. 3111

### 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>295 164</b>	<b>517 087</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-7 392 957	-115 353
Tillegg for nye langsiktige lån	15	8 000 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-97 048	-106 179
Innsk. øremerk. bankkto		-699	-391
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>509 296</b>	<b>-221 923</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>804 460</b>	<b>295 165</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		863 425	330 997
Kortsiktig gjeld		-58 965	-35 832
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>804 460</b>	<b>295 165</b>



## ØVRE LANGGATE BORETTSLAG ORG.NR. 947 405 748, KUNDENR. 3111

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 002 972	835 812	1 003 000	1 290 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 002 972</b>	<b>835 812</b>	<b>1 003 000</b>	<b>1 290 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-7 050	-7 050	-7 050	-8 460
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-5 027	-5 816	-5 200	-6 400
Andre honorarer		0	0	0	-10 000
Forretningsførerhonorar		-76 510	-72 655	-77 000	-80 000
Konsulenthonorar	6	-13 069	-46 775	-5 000	-5 000
Kontingenter		-2 400	-2 400	-2 400	-2 400
Drift og vedlikehold	7	-7 503 791	-248 728	-3 081 200	-57 000
Forsikringer		-67 380	-52 977	-58 000	-70 000
Kommunale avgifter	8	-190 431	-168 238	-185 000	-220 000
Energi/fyring		-11 619	-7 793	-9 000	-95 400
TV-anlegg/bredbånd		-32 571	0	0	-43 200
Andre driftskostnader	9	-22 877	-22 997	-31 600	-31 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-7 982 725</b>	<b>-685 429</b>	<b>-3 511 450</b>	<b>-678 860</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-6 979 753</b>	<b>150 383</b>	<b>-2 508 450</b>	<b>611 140</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	13 982	8 150	6 000	2 000
Finanskostnader	11	-427 186	-273 886	-529 600	-701 960
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-413 204</b>	<b>-265 736</b>	<b>-523 600</b>	<b>-699 960</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-7 392 957</b>	<b>-115 353</b>	<b>-3 032 050</b>	<b>-88 820</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-161 019	-115 353		
Udekket tap		-7 231 938	0		



## ØVRE LANGGATE BORETTSLAG ORG.NR. 947 405 748, KUNDENR. 3111

### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	6 544 873	6 544 873
Tomt		1 069 300	1 069 300
Miljøbankkonto, øremerket		21 722	18 466
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>7 635 895</b>	<b>7 632 639</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		11 694	1 231
Andre kortsiktige fordringer	13	500 000	0
Driftskonto OBOS-banken		152 390	90 183
Sparekonto OBOS-banken		199 341	239 583
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>863 425</b>	<b>330 997</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 499 320</b>	<b>7 963 636</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Opptjent egenkapital		0	161 018
Udekket tap	14	-7 231 938	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-7 230 738</b>	<b>162 218</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	13 295 526	5 392 574
Borettsinnskudd	16	2 355 000	2 355 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	20 568	18 011
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>15 671 094</b>	<b>7 765 585</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		54 803	770
Påløpte renter		4 162	27 693
Påløpte avdrag		0	7 369
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>58 965</b>	<b>35 832</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 499 320</b>	<b>7 963 636</b>
Pantstillelse	18	16 322 000	8 322 000
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 23.04.2025  
Styret i Øvre Langgate Borettslag

Monia Solveig Knup /s/

Ole Bredrup Sæverud /s/

Bettina Ranheim Grønseth /s/

**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.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

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

Felleskostnader	1 002 972
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 002 972</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-7 050
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 050</b>

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 50 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 027.

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

OBOS Prosjekt AS	-10 069
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 000
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-13 069</b>

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

Prosjektledelse OBOS Prosjekt AS	-337 500
Rune W. Johansen Bygningsfirma AS	-7 412 474
Tilskudd fra ENOVA	500 000
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-7 249 974</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-150 070
Drift/vedlikehold elektro	-78 826
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 611
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 394
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-8 750
Kostnader dugnader	-2 166
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-7 503 791</b>

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

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

Kommunale avgifter	-190 431
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-190 431</b>

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

Renhold ved firmaer	-19 363
Andre fremmede tjenester	-791
Andre kontorkostnader	-654
Bank- og kortgebyr	-2 070
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-22 877</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 525
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 457
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>13 982</b>

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

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt OBOS-banken	-317 926
	-109 260
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-427 186</b>

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

Kostpris/bokført verdi 1996	7 614 173
Utskilt tomteverdi	-1 069 300
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>6 544 873</b>

Tomten er kjøpt.

Gnr.1002/bnr.264

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**

Periodisert tilskudd fra Enova	500 000
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>500 000</b>

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkelteleiligheter 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: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-Boligkreditt AS**

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,64 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2021	-5 700 000
Nedbetalt tidligere	307 426
Nedbetalt i år	97 048
	-5 295 526

**OBOS Banken**

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,54 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024	-8 000 000
	-8 000 000

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-13 295 526</b>
------------------------------------	--------------------

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1988	-2 355 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-2 355 000</b>

**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-20 568
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-20 568</b>



**NOTE: 18**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 355 000
Pantelån	13 295 526
<b>TOTALT</b>	<b>15 650 526</b>

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

Bygninger	6 544 873
Tomt	1 069 300
<b>TOTALT</b>	<b>7 614 173</b>



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 21.05.25

Selskapsnummer: 3111 Selskapsnavn: ØVRE LANGGATE 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.