



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 846 561
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØYSTEINSGT. 2 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Helen Peistorpet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 13.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		341 672	860 858
Sum inntekter		341 672	860 858
Kostnader			
Lønnskostnad		14 833	19 862
Annen driftskostnad		269 075	243 400
Sum kostnader		283 909	263 262
Driftsresultat		57 764	597 596
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		93	85
Sum finansinntekter		93	85
Annen finanskostnad		19 705	24 566
Sum finanskostnader		19 705	24 566
Netto finans		-19 612	-24 481
Ordinært resultat før skattekostnad		38 152	573 115
Ordinært resultat etter skattekostnad		38 152	573 115
Årsresultat		38 152	573 115
Totalresultat		38 152	573 115
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		38 152	573 115
Sum overføringer og disponeringer		38 152	573 115



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 930 000	9 930 000
Sum varige driftsmidler		9 930 000	9 930 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 930 000	9 930 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			10 000
Andre fordringer		20 031	16 235
Sum fordringer		20 031	26 235
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		14 667	51 922
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		14 667	51 922
Sum omløpsmidler		34 698	78 157
SUM EIENDELER		9 964 698	10 008 157

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 153 527	5 115 375
Sum opptjent egenkapital		5 153 527	5 115 375
Sum egenkapital		5 183 527	5 145 375
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		577 514	641 732
Øvrig langsiktig gjeld		4 195 000	4 195 000
Sum annen langsiktig gjeld		4 772 514	4 836 732
Sum langsiktig gjeld		4 772 514	4 836 732
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 514	2 966
Leverandørgjeld		2 260	10 195
Skyldige offentlige avgifter			58
Annen kortsiktig gjeld		2 883	12 832
Sum kortsiktig gjeld		8 657	26 050
Sum gjeld		4 781 171	4 862 782
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 964 698	10 008 157



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 502903

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 846 561
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØYSTEINSGT. 2 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Helen Peistorpet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 26.06.2023



Organisasjonsnr: 990 846 561
ØYSTEINSGT. 2 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		341 672	860 858
Sum inntekter		341 672	860 858
Kostnader			
Lønnskostnad		14 833	19 862
Annen driftskostnad		269 075	243 400
Sum kostnader		283 909	263 262
Driftsresultat		57 764	597 596
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		93	85
Sum finansinntekter		93	85
Annen finanskostnad		19 705	24 566
Sum finanskostnader		19 705	24 566
Netto finans		-19 612	-24 481
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		38 152	573 115
Årsresultat		38 152	573 115
Totalresultat		38 152	573 115
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		38 152	573 115
Sum overføringer og disponeringer		38 152	573 115



Organisasjonsnr: 990 846 561
ØYSTEINSGT. 2 BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		9 930 000	9 930 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 930 000	9 930 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			10 000
Andre fordringer	20 031		16 235
Sum fordringer	20 031		26 235
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		14 667	51 922
Sum omløpsmidler		34 698	78 157
SUM EIENDELER		9 964 698	10 008 157
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	5 153 527	5 115 375
Sum opptjent egenkapital	5 153 527	5 115 375
Sum egenkapital	5 183 527	5 145 375
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	577 514	641 732
Øvrig langsiktig gjeld	4 195 000	4 195 000
Sum annen langsiktig gjeld	4 772 514	4 836 732
Sum langsiktig gjeld	4 772 514	4 836 732
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 514	2 966
Leverandørgjeld	2 260	10 195
Skyldige offentlige avgifter		58
Annen kortsiktig gjeld	2 883	12 832
Sum kortsiktig gjeld	8 657	26 050
Sum gjeld	4 781 171	4 862 782
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	9 964 698	10 008 157



Organisasjonsnr: 990 846 561
ØYSTEINSGT. 2 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 2023

Øysteinsgate 2 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 12. juni - 15. juni 2023

Selskapsnummer: 4876





Velkommen til årsmøte i Øysteinsgate 2 Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 12. juni kl. 09:00 og lukker 15. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4876>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Øysteinsgate 2 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Møteleder er styreleder Jane Bergum

Forslag til vedtak

Jane Bergum er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Til å signere protokollen forslås Herbjørn Liahagen og Pernille Slettvold Lauritsen

Forslag til vedtak

Herbjørn Liahagen og Pernille Slettvold Lauritsen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap, se vedlegg nr. 1 side 6-21.

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 4876 Øysteinsgate 2 brl - årsrapport og regnskap 2022.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 13.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 13.000,- Styreleder mottar kr 9.000,- Hvert styremedlem mottar kr 2000,-



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Styreleder Jane Bergum, styremedlem Pernille S. Lauritsen og styremedlem Britt Elin Dobloug stiller til gjenvalg

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jane Bergum
Styreleder stiller til gjenvalg for 2 år

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Britt Elin Dobloug
Britt Elin Dobloug stiller til gjenvalg for 2 år
- Pernille Slettvold Lauritsen
Pernille Slettvold Lauritsen stiller til gjenvalg for 2 år



ÅRSRAPPORT FOR 2022 Øysteinsgate 2 borettslag

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jane Bergum	Øysteins Gate 2 E
Styremedlem	Britt Elin Dobloug	Øysteins Gate 2 D
Styremedlem	Pernille Slettvoll Lauritsen	Øysteins Gate 2 A

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post oysteinsgate2@styrerommet.no. Se Øysteinsgate 2 Borettslags hjemmeside på vibbo.no for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Øysteinsgate 2 Borettslag

Borettslaget består av 6 andelsleiligheter.

Øysteinsgate 2 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990846561, og ligger i HAMAR kommune

Gårds- og bruksnummer:

1 676

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Øysteinsgate 2 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

Styret har avholdt 3 styremøter i 2022. Vi har også hatt kontakt via epost, sms og pr tlf. Det har vært 17 saker.

Her er noe av styrets arbeid og diverse utført vedlikehold i 2022; behandlet godkjenning av ny andelseier, en del ekstra henvendelser pga ut og innflytting av andelseiere, bestilling av postkasseskilt, ny utelampe ved vindu garasje 2D ved elektriker Lundsbakken, styreleder har skiftet lyspærer i utelys ved garasjene, innkjøpt is-smelter til trappene, spylt avløpsrør i leil 2C ved Flagstad, innkjøp av gjødsel for plen, reparering av løse trappetrinn, ekstra arbeid ang frossent rør pga lufteluke som ikke ble lukket. Hamar rørleggerbedrift ordnet dette. Styreleder deltatt på en rekke webinar i Obos regi; bl.a. digitalt årsmøte og konflikthåndtering,

Det er ikke planlagt noe større vedlikehold i 2023. Pga at priser har økt, så settes felleskostnader opp med 10 % fra 1.1.23 og med 15% fra 1.7.23.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at innbetalingene som beboerne har gjort for å dekke sin andel av kapitalkostnader ble lavere enn antatt.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at kostnader til konsulentonorar og vann/avløp har blitt høyere enn antatt. Beboerne har dekket sitt eget forbruk av vann/avløp.

Finanskostnader er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at en andelseier innbetalte en andel av sin fellesgjeld i 2021, etter at budsjettet for 2022 ble satt opp.



Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det lagt inn borettslagets ordinære driftskostnader.

Kommunale avgifter i HAMAR kommune

Det er lagt inn 7% prisøkning på kommunale avgifter.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Øysteinsgate 2 Borettslag. Det er lagt inn 10% prisøkning i budsjettet.

Lån

Øysteinsgate 2 Borettslag har 2 lån i DNB. Det ene lånet er et IN-lån med annuitet og er beregnet nedbetalt i mai 2037. Det andre lånet er et ordinært annuitetslån og er beregnet nedbetalt i juni 2026. Begge lånene har flytende rente.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Det er lagt inn 5% prisøkning på forretningsførselen.



Øysteinsgate 2 Borettslag

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 1.1.23, og 15% økning av felleskostnadene fra 1.7.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Øysteinsgt. 2 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øysteinsgt. 2 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorføring og autorisert regnskapsfører selskap

10 av 24 4570 Øysteinsgate 2 Borettslag årsrapport og regnskap 2022.pdf

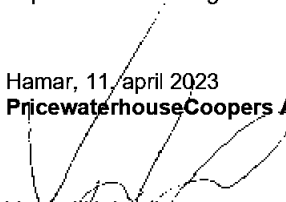


Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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>.

Hamar, 30. mai 2023
PricewaterhouseCoopers AS


Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



ØYSTEINSGT. 2 BORETTSLAG ORG.NR. 990 846 561, KUNDENR. 4876

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	52 107	69 549	52 107	26 041
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	38 152	573 115	78 547	78 075
Tillegg for nye langsiktige lån 16	0	-2 078	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-64 218	-88 479	-93 000	-64 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 15	0	-500 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-26 066	-17 442	-14 453	14 075
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	26 041	52 107	37 654	40 116
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	34 698	78 157		
Kortsiktig gjeld	-8 657	-26 050		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	26 041	52 107		



Øysteinsgate 2 Borettslag

ØYSTEINSGT. 2 BORETTSLAG
ORG.NR. 990 846 561, KUNDENR. 4876

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		39 161	67 007	71 148	37 524
Innkrevde felleskostnader	2	271 524	268 824	272 852	321 476
Andre inntekter	3	30 987	25 027	21 480	37 200
SUM DRIFTSINNEKTER		341 672	360 858	365 480	396 200
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 833	-6 862	-1 833	-1 850
Styrehonorar	5	-13 000	-13 000	-13 000	-13 000
Revisjonshonorar	6	-4 900	-4 600	-5 500	-7 100
Forretningsførerhonorar		-30 955	-30 055	-31 000	-32 500
Konsulenthonorar	7	-25 550	-20 444	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-18 485	-9 231	-20 000	-20 000
Forsikringer		-22 015	-20 651	-24 000	-24 795
Kommunale avgifter	9	-96 932	-89 062	-85 960	-110 380
Energi/fyring		-5 000	-2 360	-4 640	-4 000
TV-anlegg/bredbånd		-38 459	-36 331	-40 000	-42 300
Andre driftskostnader	10	-26 779	-30 666	-23 000	-29 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-283 909	-263 262	-263 933	-300 125
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		57 764	97 596	101 547	96 075
Innbetalt andel fellesgjeld		0	500 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		57 764	597 596	101 547	96 075
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	93	85	0	0
Finanskostnader	12	-19 705	-24 566	-23 000	-18 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-19 612	-24 481	-23 000	-18 000
ÅRSRESULTAT		38 152	573 115	78 547	78 075
Overføringer:					
Til annen egenkapital		38 152	573 115		



Øysteinsgate 2 Borettslag

ØYSTEINSGT. 2 BORETTSLAG
ORG.NR. 990 846 561, KUNDENR. 4876

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	8 880 000	8 880 000
Tomt		1 050 000	1 050 000
SUM ANLEGGSMIDLER		9 930 000	9 930 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	35
Kundefordringer		0	10 000
Forskuddsbetalte kostnader		10 153	9 353
Andre kortsiktige fordringer	14	270	0
Avregning vann/avløp	18	9 607	6 847
Driftskonto OBOS-banken		14 614	17 515
Sparekonto OBOS-banken		53	34 407
SUM OMLØPSMIDLER		34 698	78 157
SUM EIENDELER		9 964 698	10 008 157



Øysteinsgate 2 Borettslag

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 6 * 5 000		30 000	30 000
Annen egenkapital	15	5 153 527	5 115 375
SUM EGENKAPITAL		5 183 527	5 145 375
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	577 514	641 732
Borettsinnskudd	17	4 195 000	4 195 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 772 514	4 836 732
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	3 337
Leverandørgjeld		2 260	10 195
Skyldige offentlige avgifter		0	58
Påløpte renter		1 656	888
Påløpte avdrag		1 858	2 078
Annen kortsiktig gjeld	19	2 883	9 495
SUM KORTSIKTIG GJELD		8 657	26 050
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 964 698	10 008 157
Pantstillelse	20	10 172 000	10 172 000
Garantiansvar		0	0

Hamar, 25. mai 2023
Styret i Øysteinsgt. 2 Borettslag

Jane Bergum/s/

Britt Elin Dobloug/s/

Pernille S. Lauritsen/s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk 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 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 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.



Øysteinsgate 2 Borettslag

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	268 824
Leie ekstragarasje	2 700
Kapitalkostnader på IN-lån	36 271
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	2 890
Overført til kapitalkostnader	-39 161
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	271 524

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Garasjer	900
Vann/avløp (dekket av andelseierne), jfr. note 9	30 087
SUM ANDRE INNTEKTER	30 987

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-1 833
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 833

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 13 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 900.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-25 550
SUM KONSULENTHONORAR	-25 550

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold VVS	-6 820
Drift/vedlikehold elektro	-2 970
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 821
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-3 875
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-18 485

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



Øysteinsgate 2 Borettslag

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-38 960
Vann/avløp (dekket av andelseierne), jfr. note 3	-30 087
Vann/avløp (dekket av borettslaget) Abonnementsgebyr v/a	-6 811
Utevann dekket av borettslaget	-100
Feieavgift	-981
Renovasjonsavgift	-19 993
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-96 932

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Verktøy og redskaper	-627
Driftsmateriell	-134
Vaktmestertjenester	-660
Snørydding	-11 838
Gressklipping	-9 520
Andre fremmede tjenester	-78
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 000
Andre kontorkostnader	-760
Porto	-20
Bank- og kortgebyr	-2 142
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-26 779

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	47
Renter av sparekonto i OBOS-banken	46
SUM FINANSINNTEKTER	93

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i DNB	-13 624
Renter og gebyr på lån i DNB	-6 081
SUM FINANSKOSTNADER	-19 705

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2007	8 880 000
SUM BYGNINGER	8 880 000

Tomten ble kjøpt i 2007.

Gnr.1/bnr.676

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



Øysteinsgate 2 Borettslag

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN	270
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	270

NOTE: 15

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	2 620 600
Egenkapital fra IN tidligere	4 895 471
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	-2 362 544
SUM ANNEN EGENKAPITAL	5 153 527

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.

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

DNB lån 4

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,70 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2016	-400 000	
Nedbetalt tidligere	216 101	
Nedbetalt i år	40 759	
		-143 140

DNB lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,25 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2011	-5 735 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	381 696	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	23 459	
Nedbetalt tidligere, IN	4 895 471	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-434 374

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-577 514
------------------------------------	-----------------

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

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2007	-4 195 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-4 195 000



Øysteinsgate 2 Borettslag

NOTE: 18

AVREGNING VANN/AVLØP

Avregning vann/avløpt mot andelseierne	9 607
SUM AVREGNING VANN/AVLØP	9 607

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. Dette påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt vann/avløp	-2 883
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 883

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 195 000
Pantelån	577 514
Påløpte avdrag	1 858
Beregnete IN-forpliktelser	2 532 927
TOTALT	7 307 299

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	8 880 000
Tomt	1 050 000
TOTALT	9 930 000



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2482334. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oenf@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30. mai og 30. november** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2020	Rensing av takrenner/nedløp samt taksjek
2020 - 2020	vedlikehold av trapp til 2. etg. med utskifting av trappetrinn og bedre feste
2019 - 2019	Vedlikehold av Hörmann garasjeporter
2018 - 2018	Beslag på vindskier
2018 - 2018	Rensing av ventilasjonsanlegget
2017 - 2017	LED utelamper montert
2016 - 2016	Maling av bygningene
2016 - 2016	Støttemurer
2016 - 2016	Skiftet alle brannslukkere
2015 - 2015	Fire leiligh. utstyrt med brannstiger



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 12.06.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 15.06.23

Selskapsnummer: 4876 **Selskapsnavn:** Øysteinsgate 2 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Jane Bergum er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Herbjørn Liahagen og Pernille Slettvoll Lauritsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 13.000,- Styreleder mottar kr 9.000,- Hvert styremedlem mottar kr 2000,-

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Jane Bergum

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Britt Elin Dobloug

Pernille Slettvoll Lauritsen

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.