



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 692 179
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØSTHEIMVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Obos Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

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, 20.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 929692179

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		534 132	485 702
Sum inntekter		534 132	485 702
Kostnader			
Annen driftskostnad		430 267	320 962
Sum kostnader		430 267	320 962
Driftsresultat		103 865	164 741
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 541	2 184
Sum finansinntekter		3 541	2 184
Annen finanskostnad		17	65
Sum finanskostnader		17	65
Netto finans		3 524	2 119
Resultat før skattekostnad		107 389	166 860
Årsresultat		107 389	166 860
Totalresultat		107 389	166 860
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		107 389	166 860
Sum overføringer og disponeringer		107 389	166 860



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		17 268 784	17 268 784
Sum varige driftsmidler		17 268 784	17 268 784
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		17 268 784	17 268 784
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			27 707
Andre fordringer		3 794	5 223
Sum fordringer		3 794	32 930
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		332 322	234 312
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		332 322	234 312
Sum omløpsmidler		336 116	267 243
SUM EIENDELER		17 604 900	17 536 027

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		40 000	40 000
Sum innskutt egenkapital		40 000	40 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		268 880	161 491
Sum opptjent egenkapital		268 880	161 491
Sum egenkapital		308 880	201 491
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		17 268 784	17 268 784
Sum annen langsiktig gjeld		17 268 784	17 268 784
Sum langsiktig gjeld		17 268 784	17 268 784
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 980	26 428
Annen kortsiktig gjeld		21 257	39 324
Sum kortsiktig gjeld		27 237	65 752
Sum gjeld		17 296 021	17 334 536
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 604 900	17 536 027



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 541836

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 692 179
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØSTHEIMVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Obos Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

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, 19.06.2025



Organisasjonsnr: 929 692 179
ØSTHEIMVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		534 132	485 702
Sum inntekter		534 132	485 702
Kostnader			
Annen driftskostnad		430 267	320 962
Sum kostnader		430 267	320 962
Driftsresultat		103 865	164 741
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 541	2 184
Sum finansinntekter		3 541	2 184
Annen finanskostnad		17	65
Sum finanskostnader		17	65
Netto finans		3 524	2 119
Resultat før skattekostnad		107 389	166 860
Årsresultat		107 389	166 860
Totalresultat		107 389	166 860
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		107 389	166 860
Sum overføringer og disponeringer		107 389	166 860



Organisasjonsnr: 929 692 179
ØSTHEIMVEIEN 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		17 268 784	17 268 784
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		17 268 784	17 268 784
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		3 794	27 707
Sum fordringer		3 794	5 223
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		332 322	234 312
Sum omløpsmidler		336 116	267 243
SUM EIENDELER		17 604 900	17 536 027
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		40 000	40 000
Sum innskutt egenkapital		40 000	40 000
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	268 880	161 491
Sum opptjent egenkapital	268 880	161 491
Sum egenkapital	308 880	201 491
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	17 268 784	17 268 784
Sum annen langsiktig gjeld	17 268 784	17 268 784
Sum langsiktig gjeld	17 268 784	17 268 784
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	5 980	26 428
Annen kortsiktig gjeld	21 257	39 324
Sum kortsiktig gjeld	27 237	65 752
Sum gjeld	17 296 021	17 334 536
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	17 604 900	17 536 027



Organisasjonsnr: 929 692 179
ØSTHEIMVEIEN 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. 1979

ØSTHEIMVEIEN BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i ØSTHEIMVEIEN 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. 18:30, Fellesrom i Østheimveien Borettslag.

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.

Generalforsamling 2025 onsdag 11. juni 2025 kl. 18.30 Østheimveien Borettslag

Innkalling med årsrapport, regnskap, beretning og budsjett m.m. vil bli gjort tilgjengelig for alle senest 8 dager før møtet ihht. vedtektene.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Vedtektsendring
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i ØSTHEIMVEIEN 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

Roy Vister er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst 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 Camilla Larsen fra OBOS foreslått. Som protokollvitne blir foreslått på generalforsamlingen.



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 til egenkapital.

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

Vedlegg

- 1. Til innkalling.pdf

Sak 6

Vedtektsendring

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

For å tydeliggjøre enda mer hva som er andelseiernes og borettslagets vedlikeholdsplikter foreslår styret disse endringene (uthevet skrift):

5-1-2. Andelseiernes vedlikeholdsplikter

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, integrerte hvitevarer, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.



5-2-3. Borettslagets vedlikeholdsplikt

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører eller reparasjon av ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Styrets innstilling

Styret foreslår at Generalforsamlingen vedtar endringene av vedlikeholdsvedtektene 5-1-2 og 5-2-3.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at Generalforsamlingen vedtar endringene av vedlikeholdsvedtektene 5-1-2 og 5-2-3.

Vedlegg

2. Forslag fra styret -vedtekter.pdf

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Berit Vister
- Per A. Sandhaug



Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024

Styret har avholdt 5 møter og 41 saker har blitt behandlet.
Styret har også kommunisert fortløpende og uoffisielt via telefon og e-post.

Saker som styret har jobbet med:

- Strømvartale med Fortum ble signert 05.01.-23 -Aktiv Bedrift/Forvaltning.
- kjøpt inn en 96 liter fryseboks -Elkjøp. Fryseboksen står i bod 8 -personalets bod.
- signert "Eiendommen 303/1891 - Underskrift av erklæring/ urådighet". Eiendom 3107-303/1891 i Fredrikstad kommune Andelseierne i Østheimveien Borettslag org. nr. 929 692 179 kan ikke overdra sin andel uten samtykke fra Fredrikstad kommune.
- søkt Kommunen fritak for eiendomsskatt. " Det er dessverre ikke hjemmel for fritak for denne type klausulerte eiendommer."
Årlig eiendomsskatt: kr 14 439,-.
- Fellesmat: Styreleder ansvar for totaloversikt for beboernes og personalets "totalforbruk". Beboerne vil få tilbakebetalt det de har betalt for mye i året.
- Bravida skifter årlig batteriene i utebodene i forbindelse på UPS-servicen.
- fulgt opp reklamasjonssaker som har dukket opp med underleverandørene. Garantien går ut nov-25.
- Leilighet 1, 4, 6 og 7 har fått montert utvendige markiser av firma; FasadeProdukter. Beboerne har selv betalt kjøp og montering.
- Borettslaget har opplevd at utstyr/ting som har stått ute har blitt stjålet/tatt. Styret har bedt personalet sette /lagre bestemte ting/utstyr inne eller i boden.
- Kjøpt inn egen stige til Borettslaget. Står lagret i bod 8.
- fulgt opp HMS-rutinene for Borettslaget

Styret har hatt jevnlig kontakt med OBOS ang. Oppfølging av budsjett-24.

Felleskostnadene økte fra 4 700 kr til 5 000 kr. Økningen er basert på høyere kommunale avgifter og strømavgifter. Videre ønsker vi å opparbeide en egenkapital for å betjene framtidige vedlikeholds- og andre utgifter.

Borettslaget arrangerte en vårdugnad der rydding av utendørs fellesarealer og vasking av vinduer, flater og fronter på Fellesrommet stod på programmet. Dugnaden avsluttet med en enkel servering.



Til generalforsamlingen i Østheimveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Østheimveien Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap. Fil innkalling.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>.

Sarpsborg, 22. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor



**ØSTHEIMVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 929 692 179, KUNDENR. 1979**

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		201 491	34 631
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		107 389	166 860
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		107 389	166 860
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		308 880	201 491
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		336 116	267 243
Kortsiktig gjeld		-27 237	-65 752
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		308 879	201 491



ØSTHEIMVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 929 692 179, KUNDENR. 1979

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	528 500	443 365	480 000	559 800
Ladeinntekter EL-bil	3	600	0	0	0
Andre inntekter	3	5 032	42 337	13 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		534 132	485 702	493 000	559 800
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	0	-1 692	0
Styrehonorar		0	0	-12 000	0
Revisjonshonorar	4	-6 875	-2 625	-5 906	-6 500
Forretningsførerhonorar		-33 565	-31 875	-33 787	-35 000
Konsulenthonorar	5	-5 011	-688	-1 000	-3 000
Drift og vedlikehold	6	-65 205	-49 608	-62 900	-57 100
Forsikringer		-22 458	-17 438	-23 016	-28 000
Festeavgift		-56 000	-56 000	-56 000	-56 000
Kommunale avgifter	7	-87 905	-46 184	-53 111	-95 000
Energi/fyring		-48 229	-45 601	-40 000	-65 000
TV-anlegg/bredbånd		-43 092	-38 703	-43 092	-45 000
Andre driftskostnader	8	-61 928	-32 240	-55 400	-78 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-430 267	-320 962	-387 904	-469 100
DRIFTSRESULTAT		103 865	164 741	105 096	90 700
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	3 541	2 184	2 400	3 000
Finanskostnader	10	-17	-65	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		3 524	2 119	2 400	3 000
ÅRSRESULTAT		107 389	166 860	107 496	93 700
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		107 389	161 491		
Reduksjon udekket tap		0	5 369		



ØSTHEIMVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 929 692 179, KUNDENR. 1979

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	17 268 784	17 268 784
SUM ANLEGGSMIDLER		17 268 784	17 268 784
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	27 707
Forskuddsbetalte kostnader		3 794	3 487
Andre kortsiktige fordringer		0	1 736
Driftskonto OBOS-banken		327 689	232 511
Driftskonto OBOS-banken II		-2	1 802
Sparekonto OBOS-banken		4 636	0
SUM OMLØPSMIDLER		336 116	267 243
SUM EIENDELER		17 604 900	17 536 027
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 8 * 5 000		40 000	40 000
Opptjent egenkapital		268 880	161 491
SUM EGENKAPITAL		308 880	201 491
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Borettsinnskudd	12	17 268 784	17 268 784
SUM LANGSIKTIG GJELD		17 268 784	17 268 784
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 222	39 324
Leverandørgjeld		5 980	26 428
Annen kortsiktig gjeld	13	35	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		27 237	65 752
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 604 900	17 536 027
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Fredrikstad, 14.05.2025			
Styret i Østheimveien Borettslag			
Roy Vister /s/	Robert Laabak /s/	Marianne Laabak /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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	480 000
Kantine	27 500
Strøm Fellesareal	21 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	528 500

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Matpenger - før automatisk krav på felleskostnader	3698
Lading av kjøretøy - stripe	1334
Lading av kjøretøy fakturert	600
SUM ANDRE INNETEKTER	5 632

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 875.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 011
SUM KONSULENTHONORAR	-5 011

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-5 932
Drift/vedlikehold elektro	-2 625
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 051
Drift/vedlikehold brannsikring	-30 943
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-15 383
Kostnader dugnader	-270
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-65 205

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

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-14 449
Kommunale avgifter	-73 455
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-87 905

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Datautstyr	-1 599
Annet driftsmateriale	-25 820
Renhold ved firmaer	-28 036
Andre fremmede tjenester	-136
Andre kontorkostnader	-2 354
Gave, ikke fradragsberettiget	-403
Bank- og kortgebyr	-2 184
Velferdskostnader	-1 395
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-61 928

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	1 595
Kundeutbytte fra Gjensidige	1 946
SUM FINANSINNTEKTER	3 541

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-17
SUM FINANSKOSTNADER	-17

**NOTE: 11****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2022 17 268 784

SUM BYGNINGER 17 268 784

Tomten er festet.

Gnr.303/bnr.1891 M. flere

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

NOTE: 12**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2023 -17 268 784

SUM BORETTSINNSKUDD -17 268 784

Ikke tinglyst pr. 31.12.2024

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyr og fakturaomkostninger -35

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -35



Forslag fra styret: **Endring av vedtekter:**

*For å tydeliggjøre enda mer hva som er andelseiernes og borettslagets vedlikeholdsplikter foreslår styret disse endringene (**uthevet skrift**):*

5-1-2. Andelseiernes vedlikeholdsplikter

*Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereeder og vasker, apparater, **integre hvitevarer**, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.*

5-2-3. Borettslagets vedlikeholdsplikt

*Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører **eller reparasjon av ytterdører** til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.*

Vedtak:

Styret foreslår at Generalforsamlingen vedtar endringene av vedlikeholdsvedtektene 5-1-2 og 5-2-3.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 11.06.25

Selskapsnummer: 1979 Selskapsnavn: ØSTHEIMVEIEN 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.