



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 840 893
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØSTREGATE 102/104 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: Long Thi Nguyen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2023

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, 03.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 722 477	4 004 517
Sum inntekter		3 722 477	4 004 517
Kostnader			
Lønnskostnad		229 232	223 604
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		19 461	19 461
Annen driftskostnad		2 313 797	1 854 089
Sum kostnader		2 562 490	2 097 154
Driftsresultat		1 159 987	1 907 362
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 329	965
Sum finansinntekter		2 329	965
Annen finanskostnad		443 040	304 051
Sum finanskostnader		443 040	304 051
Netto finans		-440 711	-303 086
Ordinært resultat før skattekostnad		719 276	1 604 276
Ordinært resultat etter skattekostnad		719 276	1 604 276
Årsresultat		719 276	1 604 276
Totalresultat		719 276	1 604 276
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		719 276	1 604 276
Sum overføringer og disponeringer		719 276	1 604 276



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		43 274 616	43 274 616
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		17 197	36 658
Sum varige driftsmidler		43 291 813	43 311 274
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		43 291 813	43 311 274
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 902	1 867
Andre fordringer		123 587	322 280
Sum fordringer		125 489	324 148
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		525 515	149 067
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		525 515	149 067
Sum omløpsmidler		651 004	473 214
SUM EIENDELER		43 942 817	43 784 488



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 600	3 600
Sum innskutt egenkapital		3 600	3 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		15 220 175	14 500 899
Sum opptjent egenkapital		15 220 175	14 500 899
Sum egenkapital		15 223 775	14 504 499
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 329 876	16 126 506
Øvrig langsiktig gjeld		12 982 505	12 982 505
Sum annen langsiktig gjeld		28 312 381	29 109 011
Sum langsiktig gjeld		28 312 381	29 109 011
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 486	1 679
Leverandørgjeld		174 449	84
Skyldige offentlige avgifter		9 200	8 265
Annen kortsiktig gjeld		219 526	160 949
Sum kortsiktig gjeld		406 661	170 978
Sum gjeld		28 719 042	29 279 989
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 942 817	43 784 488



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 502919

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 840 893
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØSTREGATE 102/104 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: Long Thi Nguyen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2023

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: 986 840 893
ØSTREGATE 102/104 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 722 477	4 004 517
Sum inntekter		3 722 477	4 004 517
Kostnader			
Lønnskostnad		229 232	223 604
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		19 461	19 461
Annen driftskostnad		2 313 797	1 854 089
Sum kostnader		2 562 490	2 097 154
Driftsresultat		1 159 987	1 907 362
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 329	965
Sum finansinntekter		2 329	965
Annen finanskostnad		443 040	304 051
Sum finanskostnader		443 040	304 051
Netto finans		-440 711	-303 086
Ordinært resultat før skattekostnad		719 276	1 604 276
Ordinært resultat etter skattekostnad		719 276	1 604 276
Årsresultat		719 276	1 604 276
Totalresultat		719 276	1 604 276
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		719 276	1 604 276
Sum overføringer og disponeringer		719 276	1 604 276



Organisasjonsnr: 986 840 893
ØSTREGATE 102/104 BORETTSLAG

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		43 274 616	43 274 616
---	--	------------	------------

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		17 197	36 658
---	--	--------	--------

Sum varige driftsmidler		43 291 813	43 311 274
-------------------------	--	------------	------------

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler		0	0
---------------	--	---	---

Sum anleggsmidler		43 291 813	43 311 274
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer		0	0
-----------	--	---	---

Fordringer

Kundefordringer		1 902	1 867
-----------------	--	-------	-------

Andre fordringer		123 587	322 280
------------------	--	---------	---------

Sum fordringer		125 489	324 148
----------------	--	---------	---------

Investeringer

Sum investeringer		0	0
-------------------	--	---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		525 515	149 067
-------------------------------------	--	---------	---------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		525 515	149 067
---	--	---------	---------

Sum omløpsmidler		651 004	473 214
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		43 942 817	43 784 488
---------------	--	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital		3 600	3 600
----------------------------	--	-------	-------



Sum innskutt egenkapital	3 600	3 600
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	15 220 175	14 500 899
Sum opptjent egenkapital	15 220 175	14 500 899
Sum egenkapital	15 223 775	14 504 499
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	15 329 876	16 126 506
Øvrig langsiktig gjeld	12 982 505	12 982 505
Sum annen langsiktig gjeld	28 312 381	29 109 011
Sum langsiktig gjeld	28 312 381	29 109 011
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 486	1 679
Leverandørgjeld	174 449	84
Skyldige offentlige avgifter	9 200	8 265
Annen kortsiktig gjeld	219 526	160 949
Sum kortsiktig gjeld	406 661	170 978
Sum gjeld	28 719 042	29 279 989
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	43 942 817	43 784 488



Organisasjonsnr: 986 840 893
ØSTREGATE 102/104 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Morten Lien	Østregate 104 D
Nestleder	Tina Stampen St Louis	Østregate 104 D
Styremedlem	Atle Hanum	Østregate 102 A

Generelle opplysninger om Østregate 102/104 Borettslag

Borettslaget består av 36 andelsleiligheter.

Østregate 102/104 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986840893, og ligger i HAMAR kommune

Gårds- og bruksnummer:

1 321 323

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.

Østregate 102/104 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.



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.

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 beregnet kr 18.200.000,- til større vedlikehold som omfatter rehabilitering av vvs rør og bad.

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 Østregate 102/104 Borettslag.

Lån

Østregate 102/104 Borettslag har 2 lån i OBOS med flytende rente og månedlige annuiteter.. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er indeksregulert med 3 % for regnskapsåret 2023.

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 18 % økning av felleskostnadene fra 01.05.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Østregate 102/104 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Østregate 102/104 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

- oppfylder 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 regnskapskultur 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. Innholdet i revisjonsbeviset 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 regnskapskultur i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar
T: 02316, org no: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statulionerte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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, 25. mai 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Vegard H. Løvlien
Statsautonsert revisor



ØSTREGATE 102/104 BORETTSLAG ORG.NR. 986 840 893, KUNDENR. 4872

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.		302 236	433 629	302 236	244 343
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		719 276	1 604 276	1 004 000	1 463 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	19 461	19 461	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-796 630	-873 182	-845 000	-740 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	0	-881 948	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-57 893	-131 393	159 000	723 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		244 343	302 236	461 236	967 343
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		651 004	473 214		
Kortsiktig gjeld		-406 661	-170 978		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		244 343	302 236		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 158 591	1 102 176	1 041 840	4 000 800
Innkrevde felleskostnader	2	1 860 676	1 652 007	2 126 160	200
Andre inntekter	3	703 210	368 386	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 722 477	3 122 569	3 168 000	4 001 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-149 232	-138 604	-108 000	-114 000
Styreonorar	5	-80 000	-85 000	-80 000	-80 000
Avskrivninger	15	-19 461	-19 461	0	0
Revisjonshonorar	6	-5 800	-5 400	-6 500	-6 000
Forretningsførerhonorar		-120 655	-117 140	-120 000	-126 000
Konsulenthonorar	7	-191 068	-48 114	-20 000	-24 000
Drift og vedlikehold	8	-24 411	-114 917	-120 000	-180 000
Forsikringer		-162 719	-154 914	-161 000	-180 000
Kommunale avgifter	9	-748 000	-712 971	-733 000	-752 000
Energi/fyring	10	-754 807	-414 724	-525 000	-754 000
TV-anlegg/bredbånd		-272 977	-260 016	-260 000	-286 000
Andre driftskostnader	11	-33 359	-25 893	-30 500	-36 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 562 490	-2 097 154	-2 164 000	-2 538 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 159 987	1 025 414	1 004 000	1 463 000
Innbetalt andel fellesgjeld		0	881 948	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 159 987	1 907 362	1 004 000	1 463 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	2 329	965	0	0
Finanskostnader	13	-443 040	-304 051	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-440 711	-303 086	0	0
ÅRSRESULTAT		719 276	1 604 276	1 004 000	1 463 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		719 276	1 604 276		



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	38 081 616	38 081 616
Tomt		5 193 000	5 193 000
Andre varige driftsmidler	15	17 197	36 658
SUM ANLEGGSMIDLER		43 291 813	43 311 274
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		34 182	159
Kundefordringer		1 902	1 867
Forskuddsbetalte kostnader		69 865	66 624
Andre kortsiktige fordringer	16	19 540	6 224
Energiavregning		0	249 273
Driftskonto OBOS-banken		520 686	142 240
Skattetrekkskonto OBOS-banken		4 807	4 005
Sparekonto OBOS-banken		23	2 822
SUM OMLØPSMIDLER		651 004	473 214
SUM EIENDELER		43 942 817	43 784 488
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 36 * 100		3 600	3 600
Annen egenkapital	17	15 220 175	14 500 899
SUM EGENKAPITAL		15 223 775	14 504 499
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	15 329 876	16 126 506
Borettsinnskudd	19	12 982 505	12 982 505
SUM LANGSIKTIG GJELD		28 312 381	29 109 011
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 279	11 778
Leverandørgjeld		174 449	84
Skyldige offentlige avgifter	20	9 200	8 265
Påløpte renter		3 486	1 679
Energiavregning	21	38 152	0
Annen kortsiktig gjeld	22	171 095	149 171
SUM KORTSIKTIG GJELD		406 661	170 978
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 942 817	43 784 488
Pantstillelse	23	32 600 000	32 600 000
Garantiansvar		0	0

Hamar, 03.05.2023
Styret i Østregate 102/104 Borettslag

Morten Lien/s/

Atle Hanum/s/

Tina Stampen St Louis/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.

INNTEKTER

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 KONTTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	1 558 876
Kabel-TV avg.	241 920
Parkering	50 400
Vedlikehold	38 880
Kapitalkostnader på IN-lån	1 111 830
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	46 761
Overført til kapitalkostnader	-1 158 591
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 890 076

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-29 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 860 676

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Fyring dekket av andelseierne, jfr. note 10	703 210
SUM ANDRE INNTEKTER	703 210

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-108 712
Påløpte feriepenger	-12 193
Arbeidsgiveravgift	-28 328
SUM PERSONALKOSTNADER	-149 232

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 80 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 800.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-150 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-41 068
SUM KONSULENTHONORAR	-191 068

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro	-11 170
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 241
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-24 411

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-224 626
Vann- og avløpsavgift	-302 629
Feieavgift	-2 333
Renovasjonsavgift	-218 411
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-748 000

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-51 597
Fyring dekket av andelseierne, jfr. note 3	-703 210
SUM ENERGI / FYRING	-754 807

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-686
Snørydding	-16 938
Andre fremmede tjenester	-12 555
Andre kontorkostnader	-149
Bank- og kortgebyr	-2 871
Konstaterte tap	-161
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-33 359

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	586
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 742
SUM FINANSINNTEKTER	2 329

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-425 762
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-17 278
SUM FINANSKOSTNADER	-443 040

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2004	38 081 616
SUM BYGNINGER	38 081 616

Tomten ble kjøpt i 2004

Gnr.1/bnr.321 M. flere

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Søppelhus	
Tilgang 2018	97 304
Avskrevet tidligere	-60 646
Avskrevet i år	-19 461
	17 197
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	17 197

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-19 461
--------------------------------	----------------

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, IN lån	19 540
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	19 540

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	5 256 173
Egenkapital fra IN tidligere	12 654 688
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	-2 690 686
SUM ANNEN EGENKAPITAL	15 220 175

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: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2018

-873 780

Nedbetalt tidligere

247 016

Nedbetalt i år

63 801

-562 963

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig, 2008

-31 409 269

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

3 254 839

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

732 829

Nedbetalt tidligere, IN

12 654 688

Nedbetalt i år, IN

0

-14 766 913

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-15 329 876**

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

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2004

-12 982 505

SUM BORETTSINNSKUDD**-12 982 505****NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrek

-4 807

Skyldig arbeidsgiveravgift

-4 393

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**-9 200**

**NOTE: 21****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) fra andelseierne, jan-des	-705 600
SUM INNETEKTER	-705 600

KOSTNADER

Innkjøpt fjernvarme/administrasjon av fjernvarme jan-des	667 448
SUM KOSTNADER	667 448

SUM ENERGIAVREGNING	-38 152
----------------------------	----------------

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: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-12 193
Påløpte kostnader	-158 903
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-171 095

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 982 505
Pantelån	15 329 876
Beregnete IN-forpliktelser	9 964 002
TOTALT	38 276 383

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

Bygninger	38 081 616
Tomt	5 193 000
TOTALT	43 274 616

AKSJEKAPITAL



4 A)

Ad gransking:

Det har skjedd flere hendelser i driften av borettslaget som antagelig er ulovlig og/eller strider mot god forretningsskikk.

Det har blitt utbetalt kr 85.000,- i styrehonorar for 2020 selv om vedtatt styrehonorar kun var 80.000,-. Dette er ikke blitt fremmet vedtak om endring av dette for generalforsamlingen og det er derfor underslått penger fra selskapet. Styreleder har instruert Obos om å øke eget styrehonorar og senke styrehonoraret til et styremedlem i strid med vedtatt styregodtgjørelse. Obos forvekslet styremedlemmene i utbetalingen og begynte å kreve tilbakebetaling av utbetalt styrehonorar, selv etter gjentatte avvísninger av kravet både på telefon og mail med mindre det ble fremlagt dokumentasjon på kravets rettmessighet så fortsatte Obos å kreve inn disse pengene uten å dokumentere kravets gyldighet. Forretningsfører i Obos omtalte selv kravet som urettmessig før det ble sendt ut efaktura for kravet og senere purring på efaktura direkte i nettbanken til styremedlemmet. Dette er ulovlig pengeinnkrevning da bestridte krav skal avgjøres ved forliksdom som forretningsfører ble informert om av styremedlemmet.

Gjennomføringen av årsmøtet for 2022 hadde også noen uregelmessigheter. Å avholde stemmegivning ved å kun stemme mot forslagene er ikke en riktig måte å holde avstemming på og gir ikke andelseierne mulighet til å avstå fra å stemme i en sak. Dette kan ha også ha gjort at det for enkelte andelseiere ble regnet som at de stemte for forslaget uten at dette var deres ønske. Stemmegivning skal avholdes på en slik måte at de stemmeberettigede kan stemme for, mot eller å avstå fra å stemme i en sak. Dette sår tvil om vedtakenes gyldighet da det ikke ble stemt for noen vedtak og andelseierne ble fratatt sin mulighet til å avstå fra å stemme. Det vises her til ordlyden i lovforarbeidene(Ot.prp 30. 2002-2003) under 12 merknader til de enkelte lovparagraferne for §7-11 Flertallskrav.

"Etter første ledder hovudregelen at eit vedtak krev fleirtal av dei røystene som er gjevne, det vil seie meir enn halvparten. Ein skal sjå bort frå blanke røyster og frå andelseigarar som ikkje røystar. Noka plikt til å røyste er det ikkje i slike forsamlingar. Det er ikkje sett krav om eit minste tal på andelseigarar som må vere til stades (quorum)."

Styrets deltagere deltok i stemmegivning angående godtgjørelse til seg selv for byggeledelse. Dette strider mot den generelle habilitetsvurderingen etter § 7-10 og spesielt den utvidede habilitetsbegrensningen til styret i § 8-14. Denne habilitetsbegrensningen gjelder for både egne stemmer og fullmaktsstemmer. Viser her til både selve lovteksten og begrunnelsene gitt i lovforarbeidene Ot. prp 30 8.10.4 og 12 merknader til § 8-14.



Styrets innstilling:

Styret mener at det ikke er grunnlag for å skulle foreta en granskning som vil fort kunne koste flere hundre tusen. Det er årsmøtet som vedtar beløpet på styregodtgjørelsen og styret som vedtar fordelingen av denne.

Det er riktig at det ble foretatt en feil utbetaling på kr 5.000,- til forslagsstiller og som styret prøvde å inndrive. Etter mye purringer så valgte styret til slutt å avskrive beløpet. Det var med andre ord ikke det sittende styret som fikk dette utbetalt.

Man kan heller ikke se at stemmegivningen under årsmøtet i 2022 at ble gjort formelle feil.

Når det gjelder honorar til byggekomitè så kommer ikke habilitetsspørsmålet til anvendelse.

Forslag til vedtak: Forslaget om granskning forkastes.

4 B)

Ad misstillitsforslag til styreleder innsendt ifjor:

Styreleder har instruert Obos til å utbetale mer i styregodtgjørelse til seg selv en det som ble vedtatt. Selv etter at dette er påpekt til både styreleder og forretningsfører så er ikke dette tilbakebetalt og det fremkommer av årsberetningen at det er utbetalt kr 85.000,- og ikke kr 80.000,- som ble vedtatt for 2020. Når det ikke lyktes å tilegne seg disse pengene fra styremedlemmet så ble det tatt fra laget som helhet.

Styreleder har ikke oppfylt sin plikt i forhold til habilitetsvurdering. Dette gjelder både i forbindelse med avstemming i ekstraordinær generalforsamling angående baderomsrehabilitering hvor han stemte i sak angående godtgjørelse til seg selv og også ved ansettelse av sin stedatter til å foreta trappevask i borettslaget. Når årsberetningen for 2020 skulle underskrives av alle styremedlemmer så la han bare frem siste siden og tilbakeholdt siden hvor styregodtgjørelsen var listet opp, sett i sammenheng med styreleders fremtreden ellers så virker disse opplysningene å være underslått bevisst og det er således et forsøk på dokumentforfalskning.



Styreleder oppfyller heller ikke sin plikt i forhold til forsvarlig drift og vedlikehold. Det er et stort vedlikeholdsetterslep på eiendommen og det er pågående fuktinntrengning i kjeller, spesielt ved større nedbørsmengder. Det har vært flere episoder hvor det kommer store mengder isras fra taket som utgjør en fare for liv og helse både inn mot bakgården og ut mot vei. Flere av leilighetene har peis og pipeløp, styreleder har gitt beskjed om at det er fyringsforbud, men noe fyringsforbud har brannvesnet opplyst at det ikke er. Det som har kommet frem etter flere tilbakemeldinger fra brannvesnet på telefon om at det bare er å fyre iveri, og det ble tatt kontakt for å få en skriftlig bekreftelse på at det ikke er fyringsforbud og at ildsted og pipeløp er godkjent for bruk, er at det ble funnet et notat om at pipeløp var bygd inn med brennbare materialer slik at det må foretas en inspeksjon av alle leilighetene.

Mvh
Lars Kvam

Styrets innstilling:

Styret kan ikke se at habilitetsspørsmålet kommer til anvendelse her heller og at påstand om forsøk på dokumentforfalskning er i beste fall en misoppfatning fra forslagsstiller.

Man er i styret av samme oppfatning som forslagsstiller at det er et stort etterslep på vedlikehold. Det er flere vedlikeholdsoppgaver som må løses i tiden som kommer. Vi har av den grunn også valgt å starte opp med rehabilitering av VVS rør samt baderoms-rehabilitering

Styreleder står på valg og skulle vedkommende ikke bli valgt så må det avholdes en ekstraordinær generalforsamling for å få valgt ny leder.



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 560748. 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 [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 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

2015 - 2015	Drenering av kjeller
2015 - 2015	Nye kjellervinduer
2014 - 2014	Sanering av oljetank

