



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 05.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 28.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		860 858	1 380 635
Sum inntekter		860 858	1 380 635
Kostnader			
Lønnskostnad		19 862	17 965
Annen driftskostnad		243 400	245 538
Sum kostnader		263 262	263 503
Driftsresultat		597 596	1 117 132
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		85	401
Sum finansinntekter		85	401
Annen finanskostnad		24 566	52 815
Sum finanskostnader		24 566	52 815
Netto finans		-24 481	-52 414
Ordinært resultat før skattekostnad		573 115	1 064 719
Ordinært resultat etter skattekostnad		573 115	1 064 719
Årsresultat		573 115	1 064 719
Totalresultat		573 115	1 064 719
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		573 115	1 064 719
Sum overføringer og disponeringer		573 115	1 064 719



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		16 235	15 110
Sum fordringer		26 235	15 110
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		51 922	73 850
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		51 922	73 850
Sum omløpsmidler		78 157	88 960
SUM EIENDELER		10 008 157	10 018 960

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 115 375	4 542 260
Sum opptjent egenkapital		5 115 375	4 542 260
Sum egenkapital		5 145 375	4 572 260
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		641 732	1 232 289
Øvrig langsiktig gjeld		4 195 000	4 195 000
Sum annen langsiktig gjeld		4 836 732	5 427 289
Sum langsiktig gjeld		4 836 732	5 427 289
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 966	6 073
Leverandørgjeld		10 195	8 145
Skyldige offentlige avgifter		58	43
Annen kortsiktig gjeld		12 832	5 150
Sum kortsiktig gjeld		26 050	19 411
Sum gjeld		4 862 782	5 446 700
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 008 157	10 018 960



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 325383

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 05.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 04.06.2022



Organisasjonsnr: 990 846 561
ØYSTEINSGT. 2 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		860 858	1 380 635
Sum inntekter		860 858	1 380 635
Kostnader			
Lønnskostnad		19 862	17 965
Annen driftskostnad		243 400	245 538
Sum kostnader		263 262	263 503
Driftsresultat		597 596	1 117 132
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		85	401
Sum finansinntekter		85	401
Annen finanskostnad		24 566	52 815
Sum finanskostnader		24 566	52 815
Netto finans		-24 481	-52 414
Ordinært resultat før skattekostnad		573 115	1 064 719
Ordinært resultat etter skattekostnad		573 115	1 064 719
Årsresultat		573 115	1 064 719
Totalresultat		573 115	1 064 719
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		573 115	1 064 719
Sum overføringer og disponeringer		573 115	1 064 719



Organisasjonsnr: 990 846 561
ØYSTEINSGT. 2 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

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		16 235	15 110
Sum fordringer		26 235	15 110

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		51 922	73 850
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		51 922	73 850

Sum omløpsmidler		78 157	88 960
-------------------------	--	--------	--------

SUM EIENDELER		10 008 157	10 018 960
----------------------	--	------------	------------

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	5 115 375	4 542 260
Sum opptjent egenkapital	5 115 375	4 542 260
Sum egenkapital	5 145 375	4 572 260
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	641 732	1 232 289
Øvrig langsiktig gjeld	4 195 000	4 195 000
Sum annen langsiktig gjeld	4 836 732	5 427 289
Sum langsiktig gjeld	4 836 732	5 427 289
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 966	6 073
Leverandørgjeld	10 195	8 145
Skyldige offentlige avgifter	58	43
Annen kortsiktig gjeld	12 832	5 150
Sum kortsiktig gjeld	26 050	19 411
Sum gjeld	4 862 782	5 446 700
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	10 008 157	10 018 960



Organisasjonsnr: 990 846 561
ØYSTEINSGT. 2 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. 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. 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.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Øysteinsgate 2 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 2. mai - 5. mai 2022

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 2. mai kl. 09:00 og lukker 5. mai 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. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer

Med vennlig hilsen,

Styret i Øysteinsgate 2 Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret foreslår at Margit Holten Sørli, vår rådgiver hos Obos, velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Margit Holten Sørli velges som møteleder.

Sak 2

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 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én andelseier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Pernille Slettvold Lauritsen er valgt.



Sak 4

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 egenkapital.

Vedlegg

1. 4876 Øysteinsgate brl-årsrapport og regnskap 2021.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 13 000,-.



ÅRSRAPPORT FOR 2021 Øysteinsgate 2 borettslag

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling og frem til ekstraordinær generalforsamling 25.1.2022, har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jane Bergum	Øysteins Gate 2 E
Styremedlem	Vibeke Keiseraas	Øysteins Gate 2 C
Styremedlem	Pernille Slettvold Lauritsen	Øysteins Gate 2 A

Etter ekstraordinær generalforsamling 2022, har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Styrets medlemmer består i dag av 3 kvinner og ingen menn.

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 med følgende adresse:

Øysteins gate 2 A, B, C, D, E, og F

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Styret har hatt 5 styremøter pr epost/fysisk møte/video hvor vi har behandlet ca 17 saker. Vi har bl.a. behandlet godkjenning av 2 nye andelseiere, diverse henvendelser fra beboere, en del ekstra henvendelser pga ut og innflytting av andelseiere, diverse innkjøp av maling, hageredskap, planter og plantejord, is-smelt for trappene, nye postkasseskilt, ny forbedret kollektiv avtale med raskere nett fra Telenor.



Styreleder deltatt på div kurs i regi av Obos, deriblandt HMS-internkontroll og ny fakturaløsning.

Følgende vedlikehold er blitt utført; maling av trapper og skiftet viftelukk ventil på loft ved ventilasjon i leil 2E.

Det er ikke planer om større vedlikehold i 2022 og det er vedtatt at det ikke blir økning i felleskostnadene fra 01.01.2022.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 360 858,-.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere innbetalinger til kapitalkostnader enn antatt. Årsaken er at en andelseier nedbetalte på andel fellesgjeld. Andre inntekter består i hovedsak av beboernes innbetalinger for sitt forbruk av vann.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 263 262,-.

Resultat

Årets resultat på kr 573 115,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 500 000,- på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerings for IN-innbetalinger er kr 73 115,-.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 52 107,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

**Drift og 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 renovasjon, 1% økning av eiendomsskatt og 5% prisøkning på vann/avløp.

Energikostnader

Det er budsjettert med 5% høyere energikostnader i 2022 enn budsjettert for 2021.

Forsikring

Det er lagt inn 16% prisøkning på forsikringer.

Lån

Øysteinsgate 2 Borettslag har to lån i DNB. Det ene lånet er et IN-lån, og er beregnet nedbetalt i mai 2037. Det andre lånet er et lån tatt opp i fbm vedlikehold av utearealet og bygningsmassen i 2016, og er beregnet nedbetalt i mars 2026. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Det er lagt inn 3% prisøkning på forretningsførselen.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener dette er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Øysteinsgt 2 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Øysteinsgt 2 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 regnskapsførerselskap
8 av 25 4870 Øysteinsgate B Årsrapport og regnskap 2021.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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Hamar, 4. april 2022

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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	69 549	100 637	69 549	52 107
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	573 115	1 064 719	176 107	80 731
Tillegg for nye langsiktige lån 15	-2 078	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-88 479	-133 668	-142 000	-93 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 14	-500 000	-962 138	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-17 442	-31 087	34 107	-12 269
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	52 107	69 549	103 656	39 838

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	78 157	88 960
Kortsiktig gjeld	-26 050	-19 411
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	52 107	69 549



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		67 007	139 861	140 088	71 000
Innkrevde felleskostnader	2	268 824	256 008	268 912	272 024
Andre inntekter	3	25 027	22 628	17 880	21 480
SUM DRIFTSINNEKTER		360 858	418 497	426 880	364 504
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 862	-4 965	-1 833	-1 833
Styrehonorar	5	-13 000	-13 000	-13 000	-13 000
Revisjonshonorar	6	-4 600	-4 400	-5 000	-5 500
Forretningsførerhonorar		-30 055	-29 325	-30 100	-31 000
Konsulenthonorar	7	-20 444	-22 050	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-9 231	-36 389	-20 000	-20 000
Forsikringer		-20 651	-18 176	-23 000	-24 000
Kommunale avgifter	9	-89 062	-84 244	-80 880	-84 800
Energi/fyring		-2 360	-1 800	-1 800	-2 640
TV-anlegg/bredbånd		-36 331	-33 930	-37 160	-40 000
Andre driftskostnader	10	-30 666	-15 224	-23 000	-23 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-263 262	-263 503	-250 773	-260 773
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		97 596	154 994	176 107	103 731
Innbetalt andel fellesgjeld		500 000	962 138	0	0
DRIFTSRESULTAT		597 596	1 117 132	176 107	103 731
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	85	401	0	0
Finanskostnader	12	-24 566	-52 815	0	-23 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-24 481	-52 414	0	-23 000
ÅRSRESULTAT		573 115	1 064 719	176 107	80 731
Overføringer:					
Til annen egenkapital		573 115	1 064 719		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
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		35	52
Kundefordringer		10 000	0
Forskuddsbetalte kostnader		9 353	8 813
Andre kortsiktige fordringer		0	1 498
Avregning vann/avløp	18	6 847	4 748
Driftskonto OBOS-banken		17 515	29 527
Sparekonto OBOS-banken		34 407	44 322
SUM OMLØPSMIDLER		78 157	88 960
SUM EIENDELER		10 008 157	10 018 960



	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 6 * 5000		30 000	30 000
Annen egenkapital	14	5 115 375	4 542 260
SUM EGENKAPITAL		5 145 375	4 572 260
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	641 732	1 232 289
Borettsinnskudd	16	4 195 000	4 195 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 836 732	5 427 289
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 337	0
Leverandørgjeld		10 195	8 145
Skyldige offentlige avgifter	17	58	43
Påløpte renter		888	1 727
Påløpte avdrag		2 078	4 346
Annen kortsiktig gjeld	19	9 495	5 150
SUM KORTSIKTIG GJELD		26 050	19 411
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 008 157	10 018 960
Pantstillelse	20	10 172 000	10 172 000
Garantiansvar		0	0

Hamar, 30.3.2022

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.

SKATTETREKKSkonto

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto 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	268 824
Kapitalkostnader på IN-lån	68 828
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-1 821
Overført til kapitalkostnader	-67 007
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	268 824

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Garasjer	300
Vann/avløp (dekket av andelseierne), jfr. note 9	24 727
SUM ANDRE INNTEKTER	25 027

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn	-4 000
Påløpte feriepenger	-408
Arbeidsgiveravgift	-2 454
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 862

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 13 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 600.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS, bl. a vannavregning og IN-ordning	-20 444
SUM KONSULENTHONORAR	-20 444

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 312
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 732
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-6 188
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-9 231

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-37 403
Vann/avløp (dekket av borettslaget)	-6 284
Vann/avløp (dekket av andelseierne), jfr. note 3	-24 727
Feieavgift	-1 048
Renovasjonsavgift	-19 600
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-89 062

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-4 260
Vaktmestertjenester	-490
Snørydding	-10 968
Gressklipping	-11 228
Andre kontorkostnader	-1 116
Porto	-108
Bank- og kortgebyr	-2 150
Velferdskostnader	-347
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-30 666

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	85
SUM FINANSINTEKTER	85

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-19 085
Renter og gebyr på lån i DNB	-5 481
SUM FINANSKOSTNADER	-24 566

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.

**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	2 433 537
Egenkapital fra IN tidligere	4 395 471
Egenkapital fra IN 2021	500 000
Reduksjon EK fra IN	-2 213 633
SUM ANNEN EGENKAPITAL	5 115 375

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: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DNB lån 1	
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,20 %. Løpetiden er 27 år.	
Opprinnelig 2011	-5 735 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	331 695
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	50 001
Nedbetalt tidligere, IN	4 395 471
Nedbetalt i år, IN	500 000
	-457 833

Lånet er et annuitetslån.

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

DNB lån 4

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2016	-400 000
Nedbetalt tidligere	175 545
Nedbetalt i år	40 556
	-183 899

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-641 732**

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-58
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-58

**NOTE: 18****AVREGNING VANN/AVLØP**

Avregning vann/avløpt mot andelseierne	6 847
SUM AVREGNING VANN/AVLØP	6 847

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**

Feriepenger	-408
Avregningskonto IN	-1 837
Påløpte kostnader	-6 188
Avsatt vann/avløp	-1 062
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-9 495

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 195 000
Pantelån	641 732
Påløpte avdrag	2 078
Beregnete IN-forpliktelse	2 669 721
TOTALT	7 508 531

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

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



Annen informasjon om borettslaget

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

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 styret.

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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

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 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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2020	Rensing av takrenner/nedløp samt taksjekk
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 2022

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 2.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 5.05.22

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>Margit Holten Sørli velges som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Pernille Slettvoll Lauritsen er valgt.</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 13 000,-.

For

Mot

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.