



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 100 202
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET EUFEMIA
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: 03.07.2025

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, 16.07.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 991100202

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		8 279 450	9 973 861
Sum inntekter		8 279 450	9 973 861
Kostnader			
Lønnskostnad		182 560	182 560
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		2 480	4 963
Annen driftskostnad		2 780 521	2 676 699
Sum kostnader		2 965 562	2 864 222
Driftsresultat		5 313 889	7 109 639
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		65 592	41 322
Sum finansinntekter		65 592	41 322
Annen finanskostnad		3 268 994	2 819 614
Sum finanskostnader		3 268 994	2 819 614
Netto finans		-3 203 403	-2 778 292
Resultat før skattekostnad		2 110 486	4 331 346
Årsresultat		2 110 486	4 331 346
Totalresultat		2 110 486	4 331 346
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 110 486	4 331 346
Sum overføringer og disponeringer		2 110 486	4 331 346



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		175 197 406	175 202 542
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	2 481
Sum varige driftsmidler		175 197 407	175 205 023
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		130 340	110 801
Sum finansielle anleggsmidler		130 340	110 801
Sum anleggsmidler		175 327 747	175 315 824
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		15 596	217 515
Sum fordringer		15 596	217 515
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 925 445	1 652 268
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 925 445	1 652 268
Sum omløpsmidler		1 941 041	1 869 783
SUM EIENDELER		177 268 788	177 185 607



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		355 000	360 000
Sum innskutt egenkapital		355 000	360 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		66 383 768	64 273 283
Sum opptjent egenkapital		66 383 768	64 273 283
Sum egenkapital		66 738 768	64 633 283
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		57 341 709	59 464 055
Øvrig langsiktig gjeld		52 569 411	52 554 068
Sum annen langsiktig gjeld		109 911 120	112 018 123
Sum langsiktig gjeld		109 911 120	112 018 123
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		17 672	17 889
Leverandørgjeld		422 601	161 455
Annen kortsiktig gjeld		178 626	354 857
Sum kortsiktig gjeld		618 900	534 202
Sum gjeld		110 530 020	112 552 324
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		177 268 788	177 185 607



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 667864

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 100 202
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET EUFEMIA
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: 03.07.2025

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, 15.07.2025



Organisasjonsnr: 991 100 202
BORETTSLAGET EUFEMIA

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 279 450	9 973 861
Sum inntekter		8 279 450	9 973 861
Kostnader			
Lønnskostnad		182 560	182 560
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		2 480	4 963
Annen driftskostnad		2 780 521	2 676 699
Sum kostnader		2 965 562	2 864 222
Driftsresultat		5 313 889	7 109 639
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		65 592	41 322
Sum finansinntekter		65 592	41 322
Annen finanskostnad		3 268 994	2 819 614
Sum finanskostnader		3 268 994	2 819 614
Netto finans		-3 203 403	-2 778 292
Resultat før skattekostnad		2 110 486	4 331 346
Årsresultat		2 110 486	4 331 346
Totalresultat		2 110 486	4 331 346
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 110 486	4 331 346
Sum overføringer og disponeringer		2 110 486	4 331 346



Organisasjonsnr: 991 100 202
BORETTSLAGET EUFEMIA

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 175 197 406 175 202 542

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende 1 2 481

Sum varige driftsmidler 175 197 407 175 205 023

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer 130 340 110 801

Sum finansielle anleggsmidler 130 340 110 801

Sum anleggsmidler 175 327 747 175 315 824

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 0 0

Fordringer

Andre fordringer 15 596 217 515

Sum fordringer 15 596 217 515

Investeringer

Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 1 925 445 1 652 268

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 1 925 445 1 652 268

Sum omløpsmidler 1 941 041 1 869 783

SUM EIENDELER 177 268 788 177 185 607

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital 355 000 360 000



Sum innskutt egenkapital	355 000	360 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	66 383 768	64 273 283
Sum opptjent egenkapital	66 383 768	64 273 283
Sum egenkapital	66 738 768	64 633 283
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	57 341 709	59 464 055
Øvrig langsiktig gjeld	52 569 411	52 554 068
Sum annen langsiktig gjeld	109 911 120	112 018 123
Sum langsiktig gjeld	109 911 120	112 018 123
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	17 672	17 889
Leverandørgjeld	422 601	161 455
Annen kortsiktig gjeld	178 626	354 857
Sum kortsiktig gjeld	618 900	534 202
Sum gjeld	110 530 020	112 552 324
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	177 268 788	177 185 607



Organisasjonsnr: 991 100 202
BORETTSLAGET EUFEMIA

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. 646

BORETTSLAGET EUFEMIA



Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET EUFEMIA

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 3. juli kl. 09:00 og lukker 6. juli kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/646>

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 avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2024/ 2025
6. Forslag 1 fra Nina og Luise
7. Forslag 2 fra Nina og Luise
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET EUFEMIA



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

Marianne Lund Østhagen velges.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Bernt Drage og Toril Dale velges.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf
2. 0646 Borettslaget Eufemia - revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2024/ 2025

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 160 000

Sak 6

Forslag 1 fra Nina og Luise

Forslag fremmet av:

Nina Margrethe Smørsgård

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gjenopppta betaling til Nye Gamlebyen Utomhussameie

Styrets innstilling

Det er ikke aktuelt å gjenoppta betaling til Utomhussameiet når dette sameiet driftes på en måte som strider mot all fornuft, vedtekter, lover og regler.

Dette har vi også en forlikrâdsdom på, i vår favør. Hvor de blant annet skriver "*Videre er det ikke tvilsomt at flerallet i Nye Gamlebyen Utomhussameie ved Borettslaget Sverres representanter foretar vidløftige handlinger, så som rekkefølgebrudd hva angår det nevnte rettsforliket og kostbare vedtak uten en tanke på mindretallsvern eller andre hensyn til den andre sameieren. Klagemotpart Borettslaget Eufemia har vunnet frem med sitt syn og skal tilkjennes sakskostnader.*"

Skulle vår medsameier komme til fornuft, vil dette selvfølgelig bli vurdert på nytt.

Styret stiller seg ikke bak forslaget.



Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at styret skal gjenoppta betalingene til Nye Gamlebyen Utomhussameie i henhold til den opprinnelige avtalen, og at dette skjer umiddelbart for å sikre at borettslaget ikke pådrar seg unødvendige kostander og bidrar til å øke konflikten mellom borettslagene.

Sak 7

Forslag 2 fra Nina og Luise

Forslag fremmet av:

Nina Margrethe Smørsgård

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gjenoppta fullstendig samarbeid i Nye Gamlebyen Utomhussameie

Styrets innstilling

Skulle vår medsameier komme til fornuft, vil dette selvfølgelig bli vurdert på nytt.

Styret stiller seg ikke bak forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at styret i Borettslaget Eufemia skal gjenoppta samarbeidet i Nye Gamlebyen Utomhussameie til det fulle for å sikre at nødvendig vedlikehold av felles eiendom blir utført, og øke trivsel for beboerne i sameiets fellesarealer, og for å sikre at fjellsikringen blir utført på en god måte.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder samt ett styremedlem for 2 år. I tillegg skal det velges 2 varamedlemmer for 1 år.

Valgkomiteen har kommet frem til at følgende kandidater best egner seg til å drifte borettslaget vårt.

Følgende kandidater er innstilt av valgkomiteen:

Styreleder: Marianne Lund Østhagen

Styremedlem: Jan Peter Svartbekk

Varamedlem 1: Linda Marstein

Varamedlem 2: Gunvor Annette Hesla-Halvorsen

Valgkomitè: Linda Marstein, Anne Sofie Holter og Andreas Helland

Innstilling



Styret stiller seg bak valgkomiteens vurdering av hvilke kandidater som best egner seg til de respektive rollene.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Luise Storch
- Marianne Lund Østhagen

Stiller til gjenvalg, og er innstilt av valgkomiteen.

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jan Peter Svartbekk
- Luise Storch
- Nina Margrethe Smørsgård

Stiller til gjenvalg, og er innstilt av valgkomiteen.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Gunvor Annette Hesla-Halvorsen
- Linda Marstein
- Luise Storch
- Nina Margrethe Smørsgård

Innstilt av valgkomiteen.

Stiller til gjenvalg, innstilt av valgkomiteen.

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år. Følgende kandidater er innstilt:

Marianne Lund Østhagen

Jan Peter Svartbekk

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Marianne Lund Østhagen



Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Jan Peter Svartbekk

Sak 10

Valg av valgkomite

Det skal velges kandidater til valgkomiteen for 1 år. Følgende kandidater er innstilt:

Linda Marstein, Anne Sofie Holter og Andreas Helland

Innstilling

Støtter gjenvalg av årets valgkomitee.

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomitemedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitemedlem:

- Andreas Helland
Gjenvalg
- Anne Sofie Holter
Gjenvalg
- Linda Marstein
Gjenvalg
- Luise Storch
- Nina Margrethe Smørsgård



Styrets årsrapport

Løpende oppfølging av vaktmestertjenester, ventilasjon- og brannanlegg med tilhørende service og utbedringer. Oppfølging av vedlikeholdsplan. Håndtering av henvendelser fra naboborettslag i forskjellige fora. Henvendelser fra beboere, eiendomsmeglere og andre utover egne leverandører. Vi har avholdt en rekke styremøter, regnskapsmøter og andre møter vedr. driften. Vi har innhentet tilbud og forhandlet avtaler. Det har blitt gjennomført oppussing oppganger samt utskiftning av tv- og internett-leverandør med besparelser for borettslaget.



BORETTSLAGET EUFEMIA ORG.NR. 991 100 202, KUNDENR. 646

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.		1 335 581	1 144 875
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 110 486	4 331 346
Tilbakeføring av avskrivning	15	2 480	4 963
Tillegg for nye langsiktige lån	18	18 172	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-553 951	-726 765
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-1 586 567	-3 714 129
Innsk. øremerk. bankkto		-4 196	-2 347
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	14	53 533	300 578
Økning egenkapital i fellesanlegg	14	-48 397	-2 940
Salg av aksjer/andeler		-5 000	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-13 440	190 706
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 322 141	1 335 581
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 941 041	1 869 783
Kortsiktig gjeld		-618 900	-534 202
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 322 141	1 335 581



BORETTSLAGET EUFEMIA
ORG.NR. 991 100 202, KUNDENR. 646

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		3 699 292	3 452 526	3 717 552	3 701 568
Innkrevde felleskostnader	2	2 993 434	2 806 336	2 988 448	3 215 778
Andre inntekter	3	157	870	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		6 692 883	6 259 732	6 706 000	6 917 346
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 560	-22 560	-22 560	-23 000
Styrehonorar	5	-160 000	-160 000	-160 000	-160 000
Avskrivninger	15	-2 480	-4 963	0	0
Revisjonshonorar	6	-16 625	-9 125	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-128 995	-122 505	-130 000	-137 000
Konsulenthonorar	7	-94 909	-76 136	-165 000	-165 000
Kontingenter		-14 400	-14 400	-14 400	-14 000
Drift og vedlikehold	8	-712 365	-243 720	-350 000	-350 000
Kommunale avgifter	9	-705 555	-626 930	-697 000	-787 972
Andre anlegg		0	-35 250	-17 625	-18 000
Kostnader sameie	14	-488 615	-584 528	-408 000	-408 000
Energi/fyring		0	-284 800	-300 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-266 796	-367 721	-387 000	-380 000
Andre driftskostnader	10	-352 261	-311 583	-331 500	-343 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 965 562	-2 864 222	-2 998 085	-3 101 972
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		3 727 322	3 395 510	3 707 915	3 815 374
Innbetalt andel fellesgjeld		1 586 567	3 714 129	0	0
DRIFTSRESULTAT		5 313 889	7 109 639	3 707 915	3 815 374
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	65 592	41 322	0	0
Finanskostnader	12	-3 268 994	-2 819 614	-3 252 000	-3 249 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 203 403	-2 778 292	-3 252 000	-3 249 000
ÅRSRESULTAT		2 110 486	4 331 346	455 915	566 374
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 110 486	0		
Til annen egenkapital		0	4 331 346		



BORETTSLAGET EUFEMIA
ORG.NR. 991 100 202, KUNDENR. 646
BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	164 145 000	164 145 000
Tomt		10 675 000	10 675 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	377 406	382 542
Andre varige driftsmidler	15	1	2 481
Miljøbankkonto, øremerket		130 340	110 801
SUM ANLEGGSMIDLER		175 327 747	175 315 824
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	16	15 596	217 515
Driftskonto OBOS-banken		861 147	150 714
Sparekonto OBOS-banken		1 064 298	1 501 553
SUM OMLØPSMIDLER		1 941 041	1 869 783
SUM EIENDELER		177 268 788	177 185 607
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 71 * 5000		355 000	360 000
Opptjent egenkapital	17	66 383 768	64 273 283
SUM EGENKAPITAL		66 738 768	64 633 283
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	57 341 709	59 464 055
Borettsinnskudd	19	52 446 000	52 446 000
Avsetning bomiljøtiltak	20	123 411	108 068
SUM LANGSIKTIG GJELD		109 911 120	112 018 123
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		422 601	161 455
Påløpte renter		17 672	17 889
Energiavregning	21	178 626	354 857
SUM KORTSIKTIG GJELD		618 900	534 202
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		177 268 788	177 185 607
Pantstillelse	22	192 248 000	176 320 000
Garantiansvar	14	171 157	220 264

Oslo, 28.04.2025
Styret i Borettslaget Eufemia

Marianne Østhagen

Philip Jacobsen Degvold

Lasse Strand

Jan Peter Svartbekk



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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	2 989 006
Eiendomsskatt	4 428
Kapitalkostnader på IN-lån	3 703 778
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-4 486
Overført til kapitalkostnader	-3 699 292
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 993 434

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

VIPPS	157
SUM ANDRE INNTEKTER	157

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-22 560
SUM PERSONALKOSTNADER	-22 560

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 160 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 300, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-11 125
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 821
Norconsult AS	-73 963
SUM KONSULENTHONORAR	-94 909

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-538 503
Drift/vedlikehold elektro	-8 406
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-15 995
Drift/vedlikehold heisanlegg	-76 150
Drift/vedlikehold brannsikring	-24 385
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-48 926
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-712 365

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

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

Eiendomsskatt	-4 434
Vann- og avløpsavgift	-443 241
Renovasjonsavgift	-257 880
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-705 555

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Diverse leiekostnader/leasing	-3 750
Driftsmateriell	-5 008
Lyspærer og sikringer	-3 322
Vaktmestertjenester	-112 049
Renhold ved firmaer	-178 380
Snørydding	-25 916
Andre fremmede tjenester	-15 668
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 300
Andre kontorkostnader	-3 427
Bank- og kortgebyr	-2 442
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-352 261

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 038
Renter av sparekonto i OBOS-banken	56 941
Andre renteinntekter	5 613
SUM FINANSINNTEKTER	65 592

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-81 579
Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-3 185 021
Renter på leverandørgjeld	-2 387
Andre rentekostnader	-7
SUM FINANSKOSTNADER	-3 268 994

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1909	88 232 187
Kostpris/Bokf.verdi 2008	75 912 813
SUM BYGNINGER	164 145 000

Tomten ble kjøpt i 2008. Gnr.233/bnr.535

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

**NOTE: 14****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Eufemia borettslag eier 3682/9908 (37,17 %) av S.659 Nye Gamlebyen Utomhussameie.

Resten av selskapet eies av Sverre borettslag.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden (kr. 121663) i Nye Gamlebyen utomhus.

Selskapets andel i dette sameiet vises i balansen.

Selskapets andel av driftskostnadene er inntatt i resultatregnskapet under posten "Kostnader sameie".

Selskapet eier 95,03 % av S. 657 Eierseksjonssameiet Eufemia.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld (kr. 112) i Eierseksjonssameiet Eufemia.

Selskapets andel i dette sameiet vises i balansen som sum anleggsmidler under posten "Andel Egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnader og årsresultat er inntatt i resultatregnskapet under posten "Kostnader sameie".

Selskapet eier 25/149 av S 658 Nye Gamlebyen Garasjesameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld (kr. 49382) i Nye Gamlebyen

Selskapets andel i dette sameiet vises i balansen som sum anleggsmidler under posten "Andel Egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene er inntatt i resultatregnskapet under posten "Kostnader sameie".

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Hagemøbler		
Tilgang 2020	19 852	
Avskrevet tidligere	-17 370	
Avskrevet i år	-2 480	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -2 480

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	15 596
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	15 596

**NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	10 605 308
Egenkapital fra IN tidligere	59 525 970
Egenkapital fra IN 2024	1 586 567
Reduksjon EK fra IN	-5 334 077
SUM ANNEN EGENKAPITAL	66 383 768

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**

Handelsbanken	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,69 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2022	-1 500 000
Nedbetalt tidligere	51 170
Nedbetalt i år	21 508
	-1 427 322
Handelsbanken	
Renter 31.12: 5,69 % Løpetid 50 år	
Opprinnelig 2008	-56 595 000
Opprinnelig 2009	-65 779 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	4 832 805
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	514 271
Nedbetalt tidligere, IN	59 525 970
Nedbetalt i år, IN	1 586 567
Restgjeld pr 31.12.24	-55 914 387

Lånet er et annuitetslån. Lånet var avdragsfritt fram til 30.07.2019.

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

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-57 341 709
------------------------------------	--------------------

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2008	-24 255 000
Opprinnelig 2009	-28 191 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-52 446 000

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-123 411
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-123 411

**NOTE: 21****ENERGIIVREGNING**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-712 802
Administrasjon	74 126
Strøm	147 584
Strøm	312 466
SUM ENERGIIVREGNING	-178 626

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.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	52 446 000
Pantelån	57 341 709
Beregnete IN-forpliktelser	55 778 460
TOTALT	165 566 169

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

Bygninger	164 145 000
Tomt	10 675 000
TOTALT	174 820 000



Til generalforsamlingen i Borettslaget Eufemia

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Eufemia 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 regnskapskikk 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 regnskapskikk 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 18 av 23 0046 Borettslaget Eufemia Revisjonsberetning.pdf



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.

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>.

Oslo, 19. juni 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 3.07.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 6.07.25

Selskapsnummer: 646 Selskapsnavn: BORETTSLAGET EUFEMIA

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>Marianne Lund Østhagen velges.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Bernt Drage og Toril Dale velges.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2024/ 2025

Styrets godtgjørelse settes til kr 160 000

For

Mot

Sak 6 Forslag 1 fra Nina og Luise

Generalforsamlingen vedtar at styret skal gjenoppta betalingene til Nye Gamlebyen Utomhussameie i henhold til den opprinnelige avtalen, og at dette skjer umiddelbart for å sikre at borettslaget ikke pådrar seg unødvendige kostander og bidrar til å øke konflikten mellom borettslagene.

For

Mot

Sak 7 Forslag 2 fra Nina og Luise

Generalforsamlingen vedtar at styret i Borettslaget Eufemia skal gjenoppta samarbeidet i Nye Gamlebyen Utomhussameie til det fulle for å sikre at nødvendig vedlikehold av felles eiendom blir utført, og øke trivsel for beboerne i sameiets fellesarealer, og for å sikre at fjellsikringen blir utført på en god måte.

For

Mot



Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Luise Storch
- Marianne Lund Østhagen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Jan Peter Svartbekk
- Luise Storch
- Nina Margrethe Smørsgård

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Gunvor Annette Hesla-Halvorsen
- Linda Marstein
- Luise Storch
- Nina Margrethe Smørsgård

Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- Marianne Lund Østhagen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Jan Peter Svartbekk

Sak 10 Valg av valgkomite

Valgkomitemedlem (kun 3 skal velges)

- Andreas Helland
- Anne Sofie Holter
- Linda Marstein
- Luise Storch
- Nina Margrethe Smørsgård



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.