



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 840 893
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØSTREGATE 102/104 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: 25.03.2025

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, 25.04.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 986840893

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		4 293 316	4 782 859
Sum inntekter		4 293 316	4 782 859
Kostnader			
Lønnskostnad		254 134	280 172
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			17 196
Annen driftskostnad		8 834 497	12 681 812
Sum kostnader		9 088 631	12 979 179
Driftsresultat		-4 795 315	-8 196 320
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 361	12 271
Sum finansinntekter		22 361	12 271
Annen finanskostnad		1 767 324	868 983
Sum finanskostnader		1 767 324	868 983
Netto finans		-1 744 963	-856 712
Resultat før skattekostnad		-6 540 278	-9 053 032
Årsresultat		-6 540 278	-9 053 032
Totalresultat		-6 540 278	-9 053 032
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-6 540 278	-9 053 032
Sum overføringer og disponeringer		-6 540 278	-9 053 032



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		43 274 616	43 274 616
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		43 274 617	43 274 617
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		43 274 617	43 274 617
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		59 292	40 936
Andre fordringer		72 496	76 670
Sum fordringer		131 788	117 606
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 548 485	3 548 975
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 548 485	3 548 975
Sum omløpsmidler		3 680 274	3 666 581
SUM EIENDELER		46 954 891	46 941 198



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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			6 167 143
Udekket tap		373 135	
Sum opptjent egenkapital		-373 135	6 167 143
Sum egenkapital		-369 535	6 170 743
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		31 884 799	24 614 002
Øvrig langsiktig gjeld		12 982 505	12 982 505
Sum annen langsiktig gjeld		44 867 304	37 596 507
Sum langsiktig gjeld		44 867 304	37 596 507
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 757	185 615
Leverandørgjeld		116 491	2 656 889
Skyldige offentlige avgifter		13 811	8 581
Annen kortsiktig gjeld		2 317 063	322 863
Sum kortsiktig gjeld		2 457 122	3 173 949
Sum gjeld		47 324 426	40 770 456
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		46 954 891	46 941 198



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 364000

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 840 893
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØSTREGATE 102/104 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: 25.03.2025

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, 24.04.2025



Organisasjonsnr: 986 840 893
ØSTREGATE 102/104 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 293 316	4 782 859
Sum inntekter		4 293 316	4 782 859
Kostnader			
Lønnskostnad		254 134	280 172
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			17 196
Annen driftskostnad		8 834 497	12 681 812
Sum kostnader		9 088 631	12 979 179
Driftsresultat		-4 795 315	-8 196 320
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 361	12 271
Sum finansinntekter		22 361	12 271
Annen finanskostnad		1 767 324	868 983
Sum finanskostnader		1 767 324	868 983
Netto finans		-1 744 963	-856 712
Resultat før skattekostnad		-6 540 278	-9 053 032
Årsresultat		-6 540 278	-9 053 032
Totalresultat		-6 540 278	-9 053 032
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-6 540 278	-9 053 032
Sum overføringer og disponeringer		-6 540 278	-9 053 032



Organisasjonsnr: 986 840 893
ØSTREGATE 102/104 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		43 274 616	43 274 616
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1	1	1
Sum varige driftsmidler		43 274 617	43 274 617
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		43 274 617	43 274 617
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		59 292	40 936
Andre fordringer		72 496	76 670
Sum fordringer		131 788	117 606
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 548 485	3 548 975
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 548 485	3 548 975
Sum omløpsmidler		3 680 274	3 666 581
SUM EIENDELER		46 954 891	46 941 198
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		6 167 143
Udekket tap	373 135	
Sum opptjent egenkapital	-373 135	6 167 143
Sum egenkapital	-369 535	6 170 743
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	31 884 799	24 614 002
Øvrig langsiktig gjeld	12 982 505	12 982 505
Sum annen langsiktig gjeld	44 867 304	37 596 507
Sum langsiktig gjeld	44 867 304	37 596 507
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	9 757	185 615
Leverandørgjeld	116 491	2 656 889
Skyldige offentlige avgifter	13 811	8 581
Annen kortsiktig gjeld	2 317 063	322 863
Sum kortsiktig gjeld	2 457 122	3 173 949
Sum gjeld	47 324 426	40 770 456
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	46 954 891	46 941 198



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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4872

ØSTREGATE 102/104 BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i ØSTREGATE 102/104 BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

25. mars 2025 kl. 18:00, hos OBOS i Vang sveien 143, Hamar.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i ØSTREGATE 102/104 BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Velges i årsmøtet

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Ulf Arnesen foreslått. Som protokollvitner ble Rossen Mladenov Hristov foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapitalen

Vedlegg

- 1. Regnskapet for 2024 pdf.pdf
- 2. 4872 Østregate 102 104 Borettslag Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90.000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 90.000,-



Sak 7

Vedtektsendring

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Øke antall styremedlemmer fra 2 til 3 i tillegg til styreleder

Styrets innstilling

Godkjennes

Forslag til vedtak

Godkjennes

Sak 8

Vedtektsendring

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- Endre vedtektene slik at kun beboere som bor i borettslaget fulltid kan stille opp som styreleder

- Endre vedtektene slik at kun beboere som bor i borettslaget fulltid kan stille opp som styremedlem

Forslag til vedtak

Vil ikke ha noen noen betydning da loven står over vedtektene. Lovens eneste krav er at styremedlemmene må være myndige og ikke under verge

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Rossen Mladenov Hristov

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erik Julius Grünert
- Hanne Fossberg
- Maren Hansen-Møllerud



Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet



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

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.		492 633	244 343
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-6 540 278	-9 053 032
Tilbakeføring av avskrivning	14	0	17 196
Tillegg for nye langsiktige lån	18	8 200 000	0
Økning annen langsiktig gjeld		0	10 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-929 203	-715 874
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		730 519	248 289
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 223 152	492 632
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		3 680 274	3 666 581
Kortsiktig gjeld		-2 457 122	-3 173 949
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 223 152	492 632



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Kapitalkostnader		1 395 352	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	2 897 964	4 108 454	5 165 000	4 664 000
Andre inntekter		0	674 405	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		4 293 316	4 782 859	5 165 000	4 664 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-164 134	-150 172	-12 000	-172 000
Styrehonorar	4	-90 000	-130 000	-90 000	-90 000
Avskrivninger	14	0	-17 196	0	0
Revisjonshonorar	5	-8 446	-8 053	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-132 385	-125 725	-132 000	-139 000
Konsulenthonorar	6	-34 278	-47 293	-96 000	-46 000
Drift og vedlikehold	7	-7 174 574	-10 414 867	-3 000 000	-1 300 000
Forsikringer		-189 502	-181 659	-193 000	-254 000
Kommunale avgifter	8	-916 440	-833 504	-666 000	-1 027 000
Energi/fyring	9	-59 471	-725 359	-876 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-276 227	-293 251	-150 000	-296 000
Andre driftskostnader	10	-43 174	-52 102	-60 000	-60 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 088 631	-12 979 179	-5 284 000	-3 453 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-4 795 315	-8 196 320	-119 000	1 211 000
DRIFTSRESULTAT		-4 795 315	-8 196 320	-119 000	1 211 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	22 361	12 271	0	0
Finanskostnader	12	-1 767 324	-868 983	-2 037 000	-1 752 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 744 963	-856 712	-2 037 000	-1 752 000
ÅRSRESULTAT		-6 540 278	-9 053 032	-2 156 000	-541 000
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		-6 540 278	-9 053 032		



BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	38 081 616	38 081 616
Tomt		5 193 000	5 193 000
Andre varige driftsmidler	14	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		43 274 617	43 274 617
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		59 292	40 936
Forskuddsbetalte kostnader		66 852	75 671
Andre kortsiktige fordringer	15	5 644	999
Driftskonto OBOS-banken		3 540 329	3 544 685
Skattetrekkkonto OBOS-banken		8 133	4 267
Sparekonto OBOS-banken		24	23
SUM OMLØPSMIDLER		3 680 274	3 666 581
SUM EIENDELER		46 954 891	46 941 198
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 36 * 100		3 600	3 600
Annen egenkapital	16,17	-373 135	6 167 143
SUM EGENKAPITAL		-369 535	6 170 743
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	31 884 799	24 614 002
Borettsinnskudd	19	12 982 505	12 982 505
SUM LANGSIKTIG GJELD		44 867 304	37 596 507
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		181	44 175
Leverandørgjeld		116 491	2 656 889
Skyldige offentlige avgifter	20	13 811	8 581
Påløpte renter		9 757	117 910
Påløpte avdrag		0	67 705
Energiavregning	21	301 599	240 610
Annen kortsiktig gjeld	22	2 015 283	38 078
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 457 122	3 173 949
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		46 954 891	46 941 198
Pantstillelse	23	63 782 505	63 782 505
Garantiansvar		0	0

Hamar, 20.02.2025
Styret i Østregate 102/104 Borettslag

Morten Lien/s/

Tina Stampen St Louis/s/

Rossen Mladenov Hristov/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.

SKATTETREKKS KONTO

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.

PRINSIPPENDRING

Selskapet har avregning av fjernvarme som tidligere har blitt ført via resultat-regnskapet. Fra og med i år blir dette kun ført i balanse.

Som følger av dette blir inntekter og kostnader på energi/fyring lavere. En eventuell kostnad som skal belastes boligselskapet, blir kostnadsført påfølgende år.

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

Felleskostnader	2 596 164
Kapitalkostnader IN lån	1 387 437
TV/Internett	241 920
Vedlikehold	38 880
Parkering	21 000
Reg.kapitalkostnader IN lån	7 915
Overført til kapitalkostnader	-1 395 352
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 897 964

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-117 554
Påløpte feriepenge	-12 985
Arbeidsgiveravgift	-31 096
Yrkesskadeforsikring	-2 500
SUM PERSONALKOSTNADER	-164 134

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 90 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 446.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-30 371
Andre konsulenthonorarer	-3 906
SUM KONSULENTHONORAR	-34 278

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse - OBOS Prosjekt	-220 885
Rehabilitering av VVS rør og bad - Th. Johansen & Sønner AS	-6 908 969
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-7 129 854
Drift/vedlikehold bygninger	-9 647
Drift/vedlikehold VVS	-1 800
Drift/vedlikehold elektro	-11 189
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 930
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-14 154
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-7 174 574

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-242 056
Vann- og avløpsavgift	-424 088
Feieavgift	-5 010
Renovasjonsavgift	-245 285
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-916 440

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-59 471
SUM ENERGI / FYRING	-59 471

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Håndverktøy	-735
Annet driftsmateriale	-5 074
Snørydding	-14 280
Andre fremmede tjenester	-13 998
Andre kontorkostnader	-5 303
Drivstoff	-378
Bank- og kortgebyr	-2 895
Velferdskostnader	-120
Tap på fordringer,	-391
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-43 174

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	20 105
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 256
SUM FINANSINNTEKTER	22 361

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-1 767 324
SUM FINANSKOSTNADER	-1 767 324

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	38 081 616
SUM BYGNINGER	38 081 616

Tomten ble kjøpt i 2004
Gnr.1/bnr.323 M. flere

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Søppelhus	
Tilgang 2018	97 304
Avskrevet tidligere	-97 303
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	0
--------------------------------	----------

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto - IN lån	5 644
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	5 644

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-9 498 442
Egenkapital fra IN tidligere	12 654 688
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	-3 529 381
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-373 135

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: 17****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos Boligkreditt AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,60 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig, 2008 -31 409 269

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 4 610 248

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 620 388

Nedbetalt tidligere, IN 12 654 688

Nedbetalt i år, IN 0

-13 523 945

Obos Boligkreditt AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,60 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2018 -873 780

Nedbetalt tidligere 371 090

Nedbetalt i år 62 265

-440 425

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,60 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023 -10 000 000

Delt innbetalt 2024 -8 200 000

Nedbetalt tidligere 33 021

Nedbetalt i år 246 550

-17 920 429**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-31 884 799****NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2004 -12 982 505

SUM BORETTSINNSKUDD -12 982 505

**NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-8 133
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 678
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-13 811

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

Forskuddsinnbetalinger (a konto) fra andelseierne, jan-des	-811 440
SUM INNETEKTER	-811 440

KOSTNADER

Innkjøpt fjernvarme/administrasjon av fjernvarme jan-des	509 841
SUM KOSTNADER	509 841
SUM ENERGIAVREGNING	-301 599

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**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger	-12 985
Annen påløpt kostnad	-4 040
Gebyr og fakturaomkostninger	-105
Faktura fra Th. Johannsen & Sønner AS - kostnad gjelder året 2024	-1 998 153
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 015 283

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 982 505
Pantelån	44 867 304
Beregnete IN-forpliktelser	9 125 307
	66 975 116

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

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



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 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Vangsvegen 71, 2317 Hamar, Postboks 102, 2301 Hamar
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
16 av 19 4872 Østregate 102/104 Borettslag Revisjonsberetning.pdf



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. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Olsen
Thomas Walter Kvam Olsen
Statsautorisert revisor



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 25.03.25

Selskapsnummer: 4872 Selskapsnavn: ØSTREGATE 102/104 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.