



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 959 464 189  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ØSTBYGRENDA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning  
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: 05.05.2025

### 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, 13.06.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 959464189

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 284 276	1 183 574
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 284 276</b>	<b>1 183 574</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		34 018	34 230
Annen driftskostnad		748 937	983 586
<b>Sum kostnader</b>		<b>782 955</b>	<b>1 017 816</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>501 321</b>	<b>165 758</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		30 331	25 912
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>30 331</b>	<b>25 912</b>
Annen finanskostnad		313 554	271 999
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>313 554</b>	<b>271 999</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-283 223</b>	<b>-246 087</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>218 098</b>	<b>-80 329</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>218 098</b>	<b>-80 329</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>218 098</b>	<b>-80 329</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		218 098	-80 329
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>218 098</b>	<b>-80 329</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		13 751 000	13 751 000
Sum varige driftsmidler		13 751 000	13 751 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		13 751 000	13 751 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		-4 010	35
Andre fordringer		26 672	38 898
Sum fordringer		22 662	38 933
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		831 748	652 035
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		831 748	652 035
Sum omløpsmidler		854 411	690 967
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 605 411</b>	<b>14 441 967</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 900	1 900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 900</b>	<b>1 900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 962 813	3 744 715
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 962 813</b>	<b>3 744 715</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 964 713</b>	<b>3 746 615</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 117 337	5 172 940
Øvrig langsiktig gjeld		5 453 000	5 453 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 570 337</b>	<b>10 625 940</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 570 337</b>	<b>10 625 940</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		53 732	64 364
Leverandørgjeld		9 661	5 048
Annen kortsiktig gjeld		6 967	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>70 360</b>	<b>69 412</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 640 697</b>	<b>10 695 352</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 605 411</b>	<b>14 441 967</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 505174

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 959 464 189  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ØSTBYGRENDA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning  
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: 05.05.2025

**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, 12.06.2025



Organisasjonsnr: 959 464 189  
ØSTBYGRENDA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 284 276	1 183 574
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 284 276</b>	<b>1 183 574</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		34 018	34 230
Annen driftskostnad		748 937	983 586
<b>Sum kostnader</b>		<b>782 955</b>	<b>1 017 816</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>501 321</b>	<b>165 758</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		30 331	25 912
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>30 331</b>	<b>25 912</b>
Annen finanskostnad		313 554	271 999
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>313 554</b>	<b>271 999</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-283 223</b>	<b>-246 087</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>218 098</b>	<b>-80 329</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>218 098</b>	<b>-80 329</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>218 098</b>	<b>-80 329</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		218 098	-80 329
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>218 098</b>	<b>-80 329</b>



Organisasjonsnr: 959 464 189  
ØSTBYGRENDA BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		13 751 000	13 751 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		13 751 000	13 751 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		-4 010	35
Andre fordringer		26 672	38 898
Sum fordringer		22 662	38 933
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		831 748	652 035
Sum omløpsmidler		854 411	690 967
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 605 411</b>	<b>14 441 967</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 900	1 900
Sum innskutt egenkapital		1 900	1 900
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	3 962 813	3 744 715
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>3 962 813</b>	<b>3 744 715</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3 964 713</b>	<b>3 746 615</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 117 337	5 172 940
Øvrig langsiktig gjeld	5 453 000	5 453 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>10 570 337</b>	<b>10 625 940</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>10 570 337</b>	<b>10 625 940</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	53 732	64 364
Leverandørgjeld	9 661	5 048
Annen kortsiktig gjeld	6 967	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>70 360</b>	<b>69 412</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>10 640 697</b>	<b>10 695 352</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>14 605 411</b>	<b>14 441 967</b>



Organisasjonsnr: 959 464 189  
ØSTBYGRENDA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



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. 5154

ØSTBYGRENDA BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i ØSTBYGRENDA 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:

5. mai 2025 kl. 18:00, Østbyfaret 21 A.

### 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 en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Div informasjonssaker
9. Vedtektsendring angående brannsikkerhet
10. Salg av felleslokalet i Østbyfaret 21 A

Med vennlig hilsen,

Styret i ØSTBYGRENDA 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

Marte Guldaahl, borettslagets rådgiver velges.

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 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 Marte Guldaahl foreslått. Protokollvitne velges i møtet.



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

#### **Vedlegg**

1. 5154 Årsregnskap 2024.pdf
2. 5154 Innledning til årsrapport for 2024.pdf
3. Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30.000,-

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 30.000,-



Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Urzula Kolaczowska

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Beate Willadsen -forslag; sekretær for 1 år
- Mai-Britt Kristoffersen -forslag nestleder

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Dag Mangstad
- Sigurd Frydenlund

Sak 8

## Div informasjonssaker

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

- Kortsiktig HP (utskiftning av dører og vinduer) og langsiktig HP (skifte tak)

- Østensjø seniorklubb -nedlagt. Info angående forkjøpsrett.

-Bruk av varmekabler i gangveien fra 01.12- 01.03.? Vi har hatt 3 vintre med store snømengder og enormt glatte veier. Vi er et seniorborettslag, og veiene på eiendommen er faretruende glatte. Vi betaler dyrt for at Vaktmesterkompaniet skal måke og strø, men det fungerer dessverre for dårlig mht stadig skiftende temperaturer. Det vurderes å skifte leverandør av tjenestene.

- Hva mener årsmøtet om å bytte til energieffektive vinduer og dører gjennom å søke klimatilskudd fra Oslo kommune? Borettslag kan motta tilskudd med inntil 20%. Kostnadene er store, da kravene til type vinduer er spesielle og svært kostbare. Det er flere beboere som formidler trekkfulle dører og vinduer.

**Forslag til vedtak**

Kun til informasjon.



Sak 9

## Vedtektsendring angående brannsikkerhet

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår å endre vedtektene til at hver andelseier har et ansvar for å ha godkjent brannslukningsutstyr (slange eller brannslukningsapparat) i leiligheten.

Forslag til vedtak

I vedtektenes §5, 3. avsnitt legges følgende setning til: Hver andelseier er ansvarlig for å ha godkjent brannslukningsutstyr (slange eller brannslukningsapparat) i leiligheten sin.

Sak 10

## Salg av felleslokalet i Østbyfaret 21 A

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ønsker at saken om felleslokalet i Østbyfaret 21 A skal stemmes over. Det er tre alternativ:

Alt 1: Felleslokalet selges ikke

Alt 2: Lokalet selges som det er, uten låneopptak eller ansvar for rehabilitering. Megler står for alt det praktiske. Medfører noen kostnader.

Alt 3: Forslag fra Gøril Holst- Syvertsen. Alle andelseiere har fått saken i postkassen. Kortversjon: Borettslaget/styret står for arbeidet med håndverkere, salg, låneopptak etc. Se vedlegg 3.

I tillegg har Lise Johannessen sendt inn følgende forslag/informasjon som omhandler samme tema:

Borettslagets økonomi kan ikke tillate den luksus det er og eie over 60kvm til disposisjon for beboere som ønsker billig leie av lokale, eller å bruke det til styremøter. Beboerne blir belastet gjennom felleskostnadene ved å ha lokalet til disposisjon, med blant annet strømkostnader o.a.

Med utgangspunkt i dagens husleie/felleskostnader for 2 roms leilighetene taper vi Kr. 65604,00 pr. år

Husleie/Felleskostnader Kr. 5467,00 x 12 = kr. 65604,00

I 2020 var felleskostnadene for 2 roms leilighetene Kr. 4303,00. Disse har økt med kr. 1164,00.

Økning av felleskostnadene kan ikke fortsette.

Forslaget tas med i sin helhet og stemmes over uavhengig av hva som bør gjøres med fellesrommet før evt. salg.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å gå for alternativ 2; lokalet selges som det er.

Kostnader og tid: Ombygging kan være både kostbart og tidkrevende. Borettslaget kommer til å måtte ta opp et midlertidig lån. Man må ta hensyn til materialkostnader, arbeidskraft, og eventuelle uforutsette utgifter.



**Byggesøknader og tillatelser:** Man må sørge for at alle nødvendige tillatelser og byggesøknader er på plass. Feil eller mangler kan føre til bøter eller krav om å rive det vi har bygget. Vi mener at det er realistisk å få rundt 2.500.000,- for lokalet slik det står i dag. Det koster nok i hvert fall 1.500.000,- å få lokalet i stand. Ny eier må bruke og mest sannsynlig sette den i stand i henhold til TEK 17. Dette er en stor investering med et ikke gitt utfall, og det frarådes dere som borettslag å ta denne risikoen. Verdi på ferdigstilt leilighet vil trolig ligge rundt 4.500.000,-. Borettslaget må opprette en ny andel og fordelingsnøkkel må endres, dette kan dere gjøre i samråd med forretningsfører OBOS.

**Raskere salg:** Borettslaget mottar penger raskere som vi kan bruke på vedlikehold av borettslaget.

**Liten risiko:** Forutsigbarhet. En eiendomsmegler håndterer salget.

#### Forslag til vedtak 1

Felleslokalet selges ikke

#### Forslag til vedtak 2

Lokalet selges som det er uten låneopptak eller ansvar for rehabilitering. Eiendomsmegler står for alt det praktiske.

#### Forslag til vedtak 3

Lokalet bygges om til leilighet før salg.

#### Vedlegg

4. Angående salg av felleslokalet.pdf



## Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT 2024 ØSTBYGRENDEN BRL

- Forberedelser til et evt salg av felleslokalet 21.

Herunder hatt et elektrikerfirma til å sjekke sikringsskapet, som viser strømforbruket til utearealene, samt felleslokalet. Skal lokalet selges, må dette deles og flyttes.

- Tetting av vegg opp mot taket på loftet over 21 X.

- Anticimex. Styret har videreført kontrakten, da det til stadighet fanges rotter og mus i fellene.

- Asfaltering. Det er foretatt asfaltering av flere store og små hull, samt sprekker på våre gangveier.

- Det er lagt inn Internett i felleslokalet.

- Ekstra utgifter mht stort snøfall i vinter. Behovet for bortrydding av snø var nødvendig. Vi inngikk en avtale med naboborettslaget for deling av utgiftene.

- Støttemur ble ødelagt. Vaktmesterkompaniet rettet opp skaden

- 1 leilighet solgt. Informasjon til meglerne har blitt redigert.

- Beskjæring av alle grantrærne mellom Østbyfaret BRL og oss. En felles dugnad -kostnadsmessig.

- Likeledes «storopprydning» av forvokste busker og kratt rundt på området.

- Inngåelse av kontrakt med Bygårdsservice mht brannsikkerhet.

- Det har vært avholdt 10 styremøter, samt 2 møter med OBOS som forretningsfører.



**ØSTBYGRENDA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 959 464 189, KUNDENR. 5154**

**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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>621 555</b>	<b>712 072</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		218 098	-80 329
Økning annen langsiktig gjeld		0	5 249 887
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-55 603	-5 260 074
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>162 495</b>	<b>-90 516</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>784 050</b>	<b>621 555</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler		854 411	690 967
Kortsiktig gjeld		-70 360	-69 412
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>784 051</b>	<b>621 555</b>



**ØSTBYGRENDA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 959 464 189, KUNDENR. 5154**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 284 276	1 169 040	1 169 000	1 284 000
Andre inntekter		0	14 534	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 284 276</b>	<b>1 183 574</b>	<b>1 169 000</b>	<b>1 284 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-4 018	-4 230	-4 230	-5 000
Styreonorar	4	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	5	-9 222	-11 058	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-90 123	-85 705	-92 000	-97 000
Konsulentonorar	6	-8 134	-9 847	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	7	-133 590	-400 259	-220 000	-200 000
Forsikringer		-97 072	-91 726	-98 000	-118 000
Kommunale avgifter	8	-152 772	-135 304	-156 500	-180 000
Energi/fyring		-30 455	-27 523	-30 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-106 197	-117 626	-125 000	-130 000
Andre driftskostnader	9	-121 373	-104 538	-164 750	-159 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-782 955</b>	<b>-1 017 816</b>	<b>-937 480</b>	<b>-966 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>501 321</b>	<b>165 758</b>	<b>231 520</b>	<b>318 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	30 331	25 912	0	0
Finanskostnader	11	-313 554	-271 999	-308 000	-311 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-283 223</b>	<b>-246 087</b>	<b>-308 000</b>	<b>-311 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>218 098</b>	<b>-80 329</b>	<b>-76 480</b>	<b>7 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		218 098	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-80 329		



### ØSTBYGRENDA BORETTSLAG ORG.NR. 959 464 189, KUNDENR. 5154

<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	12 043 570	12 043 570
Tomt		1 707 430	1 707 430
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>13 751 000</b>	<b>13 751 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		-4 010	35
Forskuddsbetalte kostnader		26 672	38 898
Driftskonto OBOS-banken		284 167	120 447
Driftskonto OBOS-banken II		0	3 108
Sparekonto OBOS-banken		547 581	528 480
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>854 411</b>	<b>690 967</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 605 411</b>	<b>14 441 967</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 19 * 100		1 900	1 900
Opptjent egenkapital		3 962 813	3 744 715
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>3 964 713</b>	<b>3 746 615</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	5 117 337	5 172 940
Borettsinnskudd	14	5 405 000	5 405 000
Annen langsiktig gjeld	15	48 000	48 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>10 570 337</b>	<b>10 625 940</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 467	0
Leverandørgjeld		9 661	5 048
Påløpte renter		53 732	53 240
Påløpte avdrag		0	11 124
Annen kortsiktig gjeld	16	1 500	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>70 360</b>	<b>69 412</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 605 411</b>	<b>14 441 967</b>
Pantstillelse	17	11 105 000	11 105 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.03.2025

Styret i Østbygrenda Borettslag

Beate Willadsen

Urszula Ewa Kolaczowska

Sigrid Andreassen

**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.

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

Felleskostnader	1 267 476
Garasjeleie	16 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 284 276</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 018
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 018</b>

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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 30 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 222.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 134
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-8 134</b>

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

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-133 590
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-133 590</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-113 451
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-39 049
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-152 772</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 980
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 770
Renhold ved firmaer	-861
Snørydding	-94 982
Andre fremmede tjenester	-299
Trykksaker	-563
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kontorkostnader	-2 277
Porto	-625
Bank- og kortgebyr	-2 357
Velferdskostnader	-2 159
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-121 373</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	20 200
Kundeutbytte fra Gjensidige	9 942
Andre renteinntekter	189
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>30 331</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-313 554
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-313 554</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Tilgang 1991	12 043 570
--------------	------------

<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>12 043 570</b>
----------------------	-------------------

Tomten ble kjøpt i 1990.

Gnr.146/bnr.623

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

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-5 249 887
------------------	------------

Nedbetalt tidligere	76 947
---------------------	--------

Nedbetalt i år	55 603
----------------	--------

	-5 117 337
--	------------

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-5 117 337</b>
------------------------------------	-------------------

**NOTE: 14****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1990	-5 880 000
------------------	------------

Nedbetalt i 1992	475 000
------------------	---------

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-5 405 000</b>
----------------------------	-------------------

**NOTE: 15****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer	-48 000
--------------------	---------

<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-48 000</b>
-----------------------------------	----------------

**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt Styrehonorar	-1 500
---------------------	--------

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-1 500</b>
-----------------------------------	---------------

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 405 000
-----------------	-----------

Pantelån	5 117 337
----------	-----------

<b>TOTALT</b>	<b>10 522 337</b>
---------------	-------------------

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

Bygninger	12 043 570
-----------	------------

Tomt	1 707 430
------	-----------

<b>TOTALT</b>	<b>13 751 000</b>
---------------	-------------------



## ÅRSRAPPORT FOR 2024

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder Beate Willadsen Østbyfaret 21 S  
Nestleder Sigrid Andreassen Østbyfaret 21 D  
Styremedlem Urszula Kolaczowska Østbyfaret 21 R  
Varamedlem Dag Wollert Mangseth Østbyfaret 21 F

### Kontaktinformasjon

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

### 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.

### Generelle opplysninger om Østbygrenda B/L

Borettslaget består av 19 andelsleiligheter.  
Østbygrenda B/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 959464189, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

146/ 623

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egenbolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Østbygrenda B/L har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Bygdøy Allé 2  
0257 Oslo  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i ØSTBYGRENDA BORETTSLAG

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ØSTBYGRENDA BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### 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.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 mistligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget 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 mistligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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 mistligheter 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>

BDO AS  
Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Femneo DokumentID: SA01-H-CHW5G-UBXSB-YBHKC-FCQZ-DSXSE



Til styret i Østbygrenda borettslag!

Når det gjelder løsningsforslag fra styret - alternativ 1-2-3 - om møtelokalet - er det avgjørende at alle andelshavere i laget er grundig informert om tapspotensialet som ligger i et valg av alternativ II (lokalet selges 'som det er').

Den eneste muligheten for Østbygrenda borettslaget til å frigjøre de reelle/underliggende verdier i prosjektet er å velge alternativ III (utvikle eiendom for egen regning). Det foreligger lav risiko i prosjektet ettersom en renoverert ferdigstilt 62 kvm leilighet representerer en verdi anslagsvis kr. 4.500.000,- i dagens marked (forutsatt 72.500 kroner/pr. kvm i Østensjø bydel). Det er stor etterspørsel etter tilsvarende leiligheter i Oslo (byggevirkosomheten er for tiden svært lav grunnet tiltak fra myndighetene side). Prognosesenteret anslår - av den grunn samt stor tilstrømming av mennesker som ønsker bosted i Oslo - opp mot 10% verdiøkning for enkelte boliger i Oslo-området i 2025.

En totalrenovering/ endring av møtelokalet til en ny boenhet vil innebære en kostnad anslagsvis kr. 1.2-1.4 mill. kroner (avhengig av standarden).

Et salg av samme lokale etter alternativ II ('som det er') til en pris lavere enn 3 millioner kroner representerer et økende tap/ krone for krone. Altså; et potensielt stort tap for andelslaget. Egenkapitalen gitt en markedsverdi ca. 4.5 mill. kr. utgjør 67%. Altså; et salg av lokalet til en sum lavere enn kr. 3 mill. kr. bør ikke anbefales av styret overfor generalforsamlingen. Realisert kapital bør i sin helhet gå til nedbetaling av andelslagets gjeld (et krav fra skattemyndigheten før vedtak om skattefritak (jfr. min e-post 11.01.24 kl. 16.41 pkt.3).

Styrets viktigste oppgave - i denne sammenheng - er å forvalte bygningsmassen og maksimere eiendommens verdier til beste for alle beboere/ eiere's beste.

Jeg forutsetter at denne redegjørelsen fremlegges/ forklares overfor alle andelseier i laget i god tid før avgjørende generalforsamling våren 2025.

Slik møtelokalet står i dag (stort sett tomt) lider borettslaget et årlig unødig tap av inntekter anslagsvis kr. 70-80.000,- (strøm, tap av husleie, vedlikeholdskostnader). Dette utgjør store beløp over en 10 årsperiode - som kunne vært anvendt til andre nødvendige formål (lavere husleie eller viktigere; avsetning til renovering av alle tak - som har levetid max. 40-45 år).



Til slutt: Styret kan enkelt kontakte Pjotr bygg m.fl. underleverandører - som renoverte Anne-Marie's leilighet (barnebarnet til A-M var elektriker under renoveringen). De samme har besiktiget møtelokalet og har sagt seg villig til å utarbeide et kostnadsoverslag. Dette er flinke folk som gjorde en god jobb. Leiligheten ble solgt for 5.350.00,- mill. kroner i 2024. Jeg har utarbeidet en fornuftig skisse til ny planløsning - som er et brukbart underlag før utarbeidelse av et uforpliktende kostnadsoverslag. Jeg har også en kontakt som sitter på nødvendig kompetanse i slike saker og kan bidra med gratis råd. Det er uprofesjonelt av styret å be andelseiere ta stilling til en så viktig avgjørelse - under valget i generalforsamling -25 - uten at styret på forhånd har fremlagt et kostnadsoverslag - som beskriver en total renovering av møtelokalet.

Med vennlig hilsen

Gøril Holst Syvertsen (nr.21 M).



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 5.05.25

Selskapsnummer: 5154 Selskapsnavn: ØSTBYGRENDA 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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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