



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 943 791 961  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: URTEGATEN 32 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
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: 04.06.2025

### 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, 22.06.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 943791961

---

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		2 071 736	1 839 477
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 071 736</b>	<b>1 839 477</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		136 920	91 280
Annen driftskostnad		3 573 117	2 541 260
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 710 037</b>	<b>2 632 540</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 638 301</b>	<b>-793 063</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		54 385	34 870
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>54 385</b>	<b>34 870</b>
Annen finanskostnad		343 261	158 636
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>343 261</b>	<b>158 636</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-288 876</b>	<b>-123 766</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 927 176</b>	<b>-916 829</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 927 176</b>	<b>-916 829</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 927 176</b>	<b>-916 829</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 927 176	-916 829
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 927 176</b>	<b>-916 829</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		11 137 568	11 137 568
Sum varige driftsmidler		11 137 568	11 137 568
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		11 137 568	11 137 568
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		32 011	
Andre fordringer		74 649	98 488
Sum fordringer		106 660	98 488
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 200 133	3 783 675
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 200 133	3 783 675
Sum omløpsmidler		1 306 793	3 882 163
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 444 361</b>	<b>15 019 731</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 600	2 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 600</b>	<b>2 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		4 265 550	6 192 726
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 265 550</b>	<b>6 192 726</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 268 150</b>	<b>6 195 326</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		5 777 123	5 926 561
Øvrig langsiktig gjeld		2 224 150	2 224 150
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 001 273</b>	<b>8 150 711</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 001 273</b>	<b>8 150 711</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 846	42 314
Leverandørgjeld		131 156	607 844
Annen kortsiktig gjeld		41 936	23 536
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>174 938</b>	<b>673 694</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 176 211</b>	<b>8 824 405</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 444 361</b>	<b>15 019 731</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 542945

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 943 791 961  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: URTEGATEN 32 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
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: 04.06.2025

#### 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, 21.06.2025



Organisasjonsnr: 943 791 961  
URTEGATEN 32 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 071 736	1 839 477
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 071 736</b>	<b>1 839 477</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		136 920	91 280
Annen driftskostnad		3 573 117	2 541 260
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 710 037</b>	<b>2 632 540</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 638 301</b>	<b>-793 063</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		54 385	34 870
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>54 385</b>	<b>34 870</b>
Annen finanskostnad		343 261	158 636
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>343 261</b>	<b>158 636</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-288 876</b>	<b>-123 766</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 927 176</b>	<b>-916 829</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 927 176</b>	<b>-916 829</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 927 176</b>	<b>-916 829</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 927 176	-916 829
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 927 176</b>	<b>-916 829</b>



Organisasjonsnr: 943 791 961  
URTEGATEN 32 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		11 137 568	11 137 568
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		11 137 568	11 137 568
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		32 011	
Andre fordringer		74 649	98 488
Sum fordringer		106 660	98 488
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 200 133	3 783 675
Sum omløpsmidler		1 306 793	3 882 163
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 444 361</b>	<b>15 019 731</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 600	2 600
Sum innskutt egenkapital		2 600	2 600
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	4 265 550	6 192 726
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>4 265 550</b>	<b>6 192 726</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4 268 150</b>	<b>6 195 326</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 777 123	5 926 561
Øvrig langsiktig gjeld	2 224 150	2 224 150
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>8 001 273</b>	<b>8 150 711</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>8 001 273</b>	<b>8 150 711</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 846	42 314
Leverandørgjeld	131 156	607 844
Annen kortsiktig gjeld	41 936	23 536
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>174 938</b>	<b>673 694</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>8 176 211</b>	<b>8 824 405</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>12 444 361</b>	<b>15 019 731</b>



Organisasjonsnr: 943 791 961  
URTEGATEN 32 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. 5168  
URTEGATEN 32 BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i URTEGATEN 32 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:

4. juni 2025 kl. 18:00, Urtegata 24.

### 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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i URTEGATEN 32 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

OBOS sin representant; Robin Johansen er foreslått som møteleder er valgt.

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 Robin Johansen foreslått. Protokollvitner foreslås i årsmøtet



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) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

#### **Vedlegg**

- 1. 5168 - Årsregnskap 2024.pdf
- 2. Revisjonsberetning - 5168 Urtegaten 32 Borettslag.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000



Sak 7

## **Valg av tillitsvalgte**

### **Innstilling**

Hele styret stiller til gjenvalg hvis dere vil ha oss!

### **Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Terje Thorsen

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Agnete Djupvik
- Bendik Berntsen

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Audun Melbye
- Per Ove Aksenvoll



## Styrets årsrapport

### STYRETS BERETNING 2024/2025

#### Bunnledninger/avløpsrør

Oslo kommune oppdaget i 2023 lekkasjer fra avløpsrørene som går ut mot Urtegata og påla oss å utbedre dem. I etterkant bestilte styret befaring av de andre rørene i borettslaget for å få undersøkt tilstanden.

Vestfold Rørfornyning og TT Teknikk var på befaring og rapporterte at soilrørene fra leilighetene er i grei stand. Men når det gjelder avløpsrørene fra bygget vårt som løper den andre veien - bunnledningene som går under bakgården – så bør de utbedres. Det er ikke prekært, men styret vurderer å få dette gjort i 2026. Da har vi spart opp litt mer midler og vi får en liten pause mellom de store prosjektene

#### Næringslokalet. Nytt gulv, ventilasjon og tjuverisikring

Det slitne gulvet i det store rommet i næringslokalet har blitt byttet ut. Alt gammelt lappverk/treverk under ble fjernet. Nytt standsmessig gulv med belegg ble lagt. Kostnaden ble delt mellom borettslaget og leietakeren Friksjon film.

Vi har lenge hatt problemer med dårlig luft og ventilasjon i næringslokalet og avtrekket som ble installert i 2024 var ikke nok i seg til å sørge for forsvarlig luftkvalitet. Vi hentet inn Miljøsikring og de oppdaget at to luftkanaler ut mot Friis' gate hadde blitt tettet igjen og gipset over med plater. Disse ble åpnet opp og renses og nye ventiler ble tilpasset på innsiden. Luftehull ble boret i alle dører slik at luft kan sirkulerer i hele lokalet.. Luftkvaliteten er nå mye bedre og målinger har ikke gitt utslag på sopp eller mugg

Det var flere tjuverier fra Friksjon Films lokaler sommeren 2024, tjuver tok seg inn gjennom de smale, øvre luftevinduerne. De er nå tjuverisikret slik at de kan brukes som tenkt og det er ingen krise om skulle glemme å stenge dem.

#### Avslutning oppussing

Alliero ble ferdig med manglelisten fra sluttbefaringen før ferien. Alt det ekstra arbeidet som ikke var bestilt i utgangspunktet - maling av balkonger A, fendere i portrom, oppmuring av vegger og tak i avsatsrommene i D samt maling av samme, muring og maling av "ny" vegg loftsetasje D, oppretting/fiksing av to dører pluss en del andre mindre ting. Totalen her ble 140 000, vi forhandla oss fram til et minimum av medgåtte timer og nesten ingen materialkostnader. Da ble det lettere for prosjektleder å få godtatt vårt tilbud om å betale halvparten av de 140 000, noe de gjorde.

To utraste partier av muren i fasaden ble reparert og en skade/sprekk over inngangsdøra til A. En skade i øvre gsesims ble utbedret.

#### Stoppekraner i kjeller

Stoppekraner til oppgangene er i dårlig stand og må byttes ut. En del rør manglet isolasjon, noe som fører til kondens. Varmtvannmålere som ikke har vært i bruk på svært lenge blir fjernet slik at vi får færre skjøte- og tilkoblingspunkter. Stoppekraner som ikke er i bruk blir fjernet. Alt merkes med hvilke kraner som hører til hvilke oppganger og leiligheter. Hagen VVS utfører arbeidet.

#### Vannskader

En lekkasje fra badet hos andelseier i oppgang A fikk store konsekvenser for firmaet Friksjon Film som leier næringslokalet av borettslaget. Deler av det lokalet ligger rett under badet hvor lekkasjen oppsto. Kaph entreprenør anslo i utgangspunktet av dette var en mindre følgeskade som burde kunne lukkes raskt. Dette



viste seg ikke å stemme, taket og etasjeskillet måtte åpnes mye mer enn først antatt for å kunne tørkes. Det tok lang tid å tørke opp fuktskadene og å få utbedret taket og etasjeskillet samt andre følgeskader. Det utette våtrommet over som var årsak til skaden ble utbedret til godkjent standard.

Vannskade i oppgang A. Utett våtrom i fjerdeetasje forårsaket vannskader som også fant veien ned til toalett/bad hos styreleder i tredje etasje. Våtrommet i fjerde etasje ble utbedret til godkjent standard for beboers egen regning og følgeskadene i tredje etasje ble dekket av forsikringen til borettslaget og utbedret.

#### **Sikringer og fellestavle**

De gamle skrusikringene som går til lys og strøm i oppgangene samt loft/kjeller på fellestavla i sikringsrommet i har blitt byttet ut med moderne og godkjente brytere. Hvis en av kretsene slår ut et det nå bare å vippe den tilbake. Vi har også fått byttet ut en eldre automatsikring som ikke slo ut som den skulle. Det er montert nøkkelboks til venstre for døren inn til tavlerommet. Koden er året gården vår ble bygd, 1898. Styret minner om at de kursene ikke er så kraftige, det er fra gammelt av 10 ampers kretser, det vil si at de tåler ca. 2300 watts belastning.

#### **Låser til oppganger og porter/dører**

Låsene i oppgangene og portene har blitt byttet ut. Loft og kjeller er de samme som før.

#### **Gnagere**

Beboer varslet om rottesyn i kjelleren. Vi fikk satt opp ekstra rottefelle, fikk fangst, ikke spor etter andre gnagere. Men fulle boder må ryddes. De er ypperlige tilholdssted. Papir og kartong på gulv trekker til seg fukt og bør fjernes.

#### **Bredbånd**

Styret inngikk ny avtale med Telenor om bredbånd/tv (T-WE) og vi fikk en bedre og mer fleksibel løsning uten økt kostnad for beboerne.

#### **Dugnader**

Høst – og vårdugnad ble gjennomført med godt humør og bra oppmøte. Alle jobba veldig bra, bakgården ble fin, rekkverk og vinduer i oppganger ble vaska, dører og porter ble vaska, blomster ble planta. søppel ble kasta fra både kjeller og loft. Sandkasse ble montert og fylt med sand og tatt i bruk av en av borettslagets yngre beboere som virket storfornøyd!

#### **Loppemarked**

Lørdag 3. mai prøvde vi noe nytt med loppis i bakgården. Det lærte vi litt av. Neste år kan vi kanskje samkjøre med nabogården og spre mer informasjon på forhånd

Og helt på tampen:

#### **Nye leietakere i næringslokalet**

Friksjon Film har blitt kjøpt og av et større reklamebyrå og flytter ut i løpet av august. Nye leietakere er på plass fra 1.sept, det er et kontorfellesskap av tegnere og illustratører bestående av b.la. Kristian Krohg Sørensen, Sigbjørn Lilleeng og Kristoffer Kjølberg.



Heller ikke i denne styreperioden har det manglet oppgaver! Styreleder vil berømme styret som har vært fleksible i sitt arbeid og har i tillegg til ordinære styremøter jobbet mye via nett ol.



**URTEGATEN 32 BORETTSLAG  
ORG.NR. 943 791 961, KUNDENR. 5168**

**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>3 208 469</b>	<b>741 889</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 927 176	-916 829
Økning annen langsiktig gjeld		0	5 959 478
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-149 438	-2 574 869
Korrigerings av borettsinnskudd		0	-1 200
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-2 076 614</b>	<b>2 466 580</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 131 855</b>	<b>3 208 469</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler		1 306 793	3 882 163
Kortsiktig gjeld		-174 938	-673 694
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 131 855</b>	<b>3 208 469</b>



**URTEGATEN 32 BORETTSLAG  
ORG.NR. 943 791 961, KUNDENR. 5168**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 068 176	1 839 442	2 093 000	2 103 358
Andre inntekter	3	3 560	35	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 071 736</b>	<b>1 839 477</b>	<b>2 093 000</b>	<b>2 103 358</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-16 920	-11 280	-11 280	-14 000
Styrehonorar	5	-120 000	-80 000	-80 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-5 834	-9 241	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-92 243	-87 720	-91 000	-96 000
Konsulenthonorar	7	-26 998	-4 125	-20 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-2 387 204	-1 409 993	-3 685 000	-665 000
Forsikringer		-238 004	-239 435	-265 000	-275 000
Kommunale avgifter	9	-371 127	-331 002	-364 000	-410 000
Energi/fyring		-136 650	-157 461	-185 000	-160 000
TV-anlegg/bredbånd		-143 208	-152 587	-185 000	-160 000
Andre driftskostnader	10	-171 849	-149 695	-170 750	-176 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 710 037</b>	<b>-2 632 540</b>	<b>-5 066 030</b>	<b>-2 075 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-1 638 301</b>	<b>-793 063</b>	<b>-2 973 030</b>	<b>28 358</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	54 385	34 870	0	25 000
Finanskostnader	12	-343 261	-158 636	-344 000	-334 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-288 876</b>	<b>-123 766</b>	<b>-344 000</b>	<b>-309 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-1 927 176</b>	<b>-916 829</b>	<b>-3 317 030</b>	<b>-280 642</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-1 927 176	-916 829		



**URTEGATEN 32 BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 943 791 961, KUNDENR. 5168**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	10 357 568	10 357 568
Tomt		780 000	780 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>11 137 568</b>	<b>11 137 568</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		32 011	0
Forskuddsbetalte kostnader		74 649	98 488
Driftskonto OBOS-banken		307 474	3 387 920
Sparekonto OBOS-banken		891 483	394 620
Sparekonto OBOS-banken II		1 176	1 135
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 306 793</b>	<b>3 882 163</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 444 361</b>	<b>15 019 731</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 26 * 100		2 600	2 600
Opptjent egenkapital		4 265 550	6 192 726
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>4 268 150</b>	<b>6 195 326</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	5 777 123	5 926 561
Borettsinnskudd	15	2 224 150	2 224 150
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>8 001 273</b>	<b>8 150 711</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		41 936	23 536
Leverandørgjeld		131 156	607 844
Påløpte renter		1 846	29 676
Påløpte avdrag		0	12 638
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>174 938</b>	<b>673 694</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 444 361</b>	<b>15 019 731</b>
Pantstillelse	16	9 224 150	9 224 150
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.04.2025  
Styret i Urtegaten 32 Borettslag



Terje Thorsen /s/

Bendik Sjur Berntsen /s/

Agnete Djupvik /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	1 827 924
Forretningslokale	232 728
Eiendomsskatt	5 280
Kjellerlokale	2 244
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 068 176</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Nettinnbetalinger	846
Nøkler	2 712
Øreavvik	2
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>3 560</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-16 920</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er



derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.  
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 120 000.  
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 650, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 834.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 136
Muggsoppanalyse, AR Miljøsikring AS	-18 863
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-26 998</b>

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

Oppussing oppganger, Alliero AS	-1 935 963
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 935 963</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-154 594
Drift/vedlikehold elektro	-191 620
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-17 179
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 771
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-65 269
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-1 810
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 387 204</b>

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

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

Eiendomsskatt	-10 969
Vann- og avløpsavgift	-209 552
Feieavgift	-4 624
Renovasjonsavgift	-145 982
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-371 127</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 423
Datautstyr	-813
Annet driftsmateriale	-8 609
Lyspærer og sikringer	-2 049
Vaktmestertjenester	-90 945
Renhold ved firmaer	-52 236
Andre fremmede tjenester	-996
Trykksaker	-2



Andre kostnader tillitsvalgte	-650
Andre kontorkostnader	-796



Porto	-25
Kontingenter	-500
Bank- og kortgebyr	-2 704
Velferdskostnader	-1 100
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-171 849</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	26 441
Renter av før sent innbetalte felleskostnader	1 399
Kundeutbytte fra Gjensidige	26 545
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>54 385</b>

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

Renter og gebyr på lån	-343 230
Renter på leverandørgjeld	-31
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-343 261</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1988	12 921 204
Skilt ut tomten 1988	-1 000 000
Tilgang 2001	1 357 729
Bygg og tomt overført Tøyengata	-2 921 365
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>10 357 568</b>

Tomten ble kjøpt i 1988

Gnr.230/bnr.353 M. flere

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

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos Boligkreditt AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023

-3 500 000

Nedbetalt tidligere

7 306

Nedbetalt i år

44 793

-3 447 901

Obos Boligkreditt AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,70 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2023

-2 459 478

Nedbetalt tidligere

25 611

Nedbetalt i år

104 645

-2 329 222

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-5 777 123**

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1989	-2 795 100
Tilgang	-61 400
Avgang	10 000
Øket 1989	-15 000
Tilbakebetalt innskudd 2014	637 350
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-2 224 150</b>

**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 224 150
Pantelån	5 777 123
<b>TOTALT</b>	<b>8 001 273</b>

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

Bygninger	10 357 568
Tomt	780 000
<b>TOTALT</b>	<b>11 137 568</b>

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til URTEGATEN 32 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 misligheter 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 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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-28 16:25:36 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: PUE8X-F0Q57-CW0FF-DPH7P-LPD5E-FTBGW

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator> eller under valideringsverktøy for digitale signaturer.

20 av 22



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 4.06.25

Selskapsnummer: 5168 Selskapsnavn: URTEGATEN 32 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.