



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 141 173
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ØRAKER BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/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: 29.04.2025

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, 20.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 984141173

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		2 248 889	9 547 948
Sum inntekter		2 248 889	9 547 948
Kostnader			
Lønnskostnad		114 102	62 755
Annen driftskostnad		3 390 483	6 480 152
Sum kostnader		3 504 585	6 542 907
Driftsresultat		-1 255 696	3 005 041
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		152 832	107 993
Sum finansinntekter		152 832	107 993
Annen finanskostnad		38 779	35 326
Sum finanskostnader		38 779	35 326
Netto finans		114 053	72 667
Resultat før skattekostnad		-1 141 643	3 077 708
Årsresultat		-1 141 643	3 077 708
Totalresultat		-1 141 643	3 077 708
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 141 643	3 077 708
Sum overføringer og disponeringer		-1 141 643	3 077 708



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		70	
Sum fordringer		70	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 384 666	6 604 665
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 384 666	6 604 665
Sum omløpsmidler		5 384 736	6 604 665
SUM EIENDELER		5 384 736	6 604 665

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 789 259	5 930 902
Sum opptjent egenkapital		4 789 259	5 930 902
Sum egenkapital		4 789 259	5 930 902
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		478 847	497 530
Sum annen langsiktig gjeld		478 847	497 530
Sum langsiktig gjeld		478 847	497 530
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		203	4 787
Leverandørgjeld		98 751	162 783
Annen kortsiktig gjeld		17 676	8 663
Sum kortsiktig gjeld		116 630	176 233
Sum gjeld		595 477	673 763
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 384 736	6 604 665



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 406074

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 141 173
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ØRAKER BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/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: 29.04.2025

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, 19.05.2025



Organisasjonsnr: 984 141 173
ØRAKER BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 248 889	9 547 948
Sum inntekter		2 248 889	9 547 948
Kostnader			
Lønnskostnad		114 102	62 755
Annen driftskostnad		3 390 483	6 480 152
Sum kostnader		3 504 585	6 542 907
Driftsresultat		-1 255 696	3 005 041
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		152 832	107 993
Sum finansinntekter		152 832	107 993
Annen finanskostnad		38 779	35 326
Sum finanskostnader		38 779	35 326
Netto finans		114 053	72 667
Resultat før skattekostnad		-1 141 643	3 077 708
Årsresultat		-1 141 643	3 077 708
Totalresultat		-1 141 643	3 077 708
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 141 643	3 077 708
Sum overføringer og disponeringer		-1 141 643	3 077 708



Organisasjonsnr: 984 141 173
ØRAKER BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		70	
Sum fordringer		70	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 384 666	6 604 665
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 384 666	6 604 665
Sum omløpsmidler		5 384 736	6 604 665
SUM EIENDELER		5 384 736	6 604 665
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 789 259	5 930 902
Sum opptjent egenkapital		4 789 259	5 930 902



Sum egenkapital	4 789 259	5 930 902
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	478 847	497 530
Sum annen langsiktig gjeld	478 847	497 530
Sum langsiktig gjeld	478 847	497 530
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	203	4 787
Leverandørgjeld	98 751	162 783
Annen kortsiktig gjeld	17 676	8 663
Sum kortsiktig gjeld	116 630	176 233
Sum gjeld	595 477	673 763
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 384 736	6 604 665



Organisasjonsnr: 984 141 173
ØRAKER BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5414

ØRAKER BOLIGSAMEIE



Velkommen til årsmøte i ØRAKER BOLIGSAMEIE

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:

29. april 2025 kl. 18:00, Storstua, Sportsveien borettslag, Lysehagan 50.

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.

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. Innkomne forslag
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i ØRAKER BOLIGSAMEIE



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.

Styrets innstilling

Styret foreslår at rådgiver fra OBOS Eiendomsforvaltning AS velges som møteleder.

Forslag til vedtak

[Navn] fra OBOS Eiendomsforvaltning AS 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 [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] 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 overføring av årets resultat dekket mot egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes mot egenkapital

Vedlegg

- 1. Revisjonsberetning - Øraker Boligsameie.pdf
- 2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Styrets innstilling

Det skal vedtas godtgjørelse til styret for utført tjeneste i perioden fra ordinært årsmøte i 2024 til ordinært årsmøte i 2025. Styret foreslår at honoraret opprettholdes på samme nivå som for året før. Dvs. at honoraret settes til 100 000 kr.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 100 000.

Sak 7

Innkomne forslag

Forslag fremmet av:

Per Olav Gjesti

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vinterbrøyting av øvre parkeringsplass

På styremøte 20. mars 2023 og det påfølgende årsmøte ble det vedtatt å bestille brøyting av øvre parkeringsplass, men det er ikke blitt brøytet. Vi purret på saken ved brev til styret 11. januar men har ikke fått svar, og foreslår at styret pålegges å bestille brøyting neste vintersesong.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at forslaget vedtas.

Forslag til vedtak

Styret pålegges å bestille brøyting av øvre parkeringsplass neste vintersesong.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

I henhold til sameiets vedtekter skal styret ha en leder om minst to medlemmer.

Det siste året har styret bestått av styreleder Henrik Sirnes og styremedlemmene Anders Idsø, Christine Sørkedalen, Erik Magnus Kongsgaard og Victor Hafr. Erik Magnus Kongsgaard har ett år igjen av sin valgperiode. For de øvrige utløper tjenestetiden ved ordinært årsmøte i 2025.

I ordinært årsmøte i 2024 ble Monika Skar og Liv Jannike Alveberg valgt til å utgjøre sameiets valgkomite. Valgkomiteen har innstilt på at årsmøtet velger følgende nye tillitsvalgte:

Som styreleder for to år:

- Henrik Sirnes

Som styremedlemmer for to år:

- Ida Christine Buer
- Lars Hegnes Sendstad
- Magnus Kjelsaas



(i tillegg til disse har Erik Magnus Kongsgaard ett år igjen av sin valgperiode som styremedlem)

Som valgkomite for ett år:

- Monika Skar
- Liv Jannike Alveberg

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Henrik Sirnes

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ida Christine Buer
- Lars Hegnes Sendstad
- Magnus Kjelsaas

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Liv Jannike Alveberg
- Monika Skar



Styrets årsrapport

Det ble gjennomført 13 styremøter i 2024.

Ny ordning for avregning av ladekostnader til el-biler

Styret inngikk høsten 2024 avtale med Movel AS om drift av billadeanlegget i garasjen, for å frigjøre kapasitet til annet styrearbeid. Movel overtok fra 1. november fakturering og kundestøtte overfor beboere som benytter ladeboks. Etter noe ustabilitet de første ukene ble internettdekningen i garasjen utbedret, noe som har ført til stabil drift av ladeanlegget.

Rehabilitering av balkongene i sameiet

I ekstraordinært årsmøte 26.11.2024 ble det verken flertall for forslaget fra styrets flertall om ikke å videreføre rehabiliteringer av balkongene i sameiet, eller mindretallets forslag om å videreføre arbeidene som opprinnelig planlagt. I stedet vedtok årsmøtet å utsette saken til det ordinære årsmøtet og at styret skal fremlegge en vedlikeholdsrapport for sameiets bygningsmasse.

Tidligere erfaringer tilsier at prisen på vedlikeholdsrapport kan ligge rundt 50.000 til 100.000 kroner, og styret anså det nødvendig å innhente flere tilbud for å kunne sammenligne priser og kompetanse. Det er maktpåliggende at beslutninger om vedlikehold i sameiet ikke tas på feilaktig grunnlag, og for styret var det avgjørende at en vedlikeholdsrapport blir levert til riktig pris, med god kvalitet, og av en pålitelig leverandør. Styret har vært i kontakt med flere leverandører for å innhente tilbud, men har ennå ikke mottatt tilstrekkelig grunnlag til å bestille vedlikeholdsrapport fra en tilbyder. Dette må derfor følges opp i 2025 av påtroppende styre.

Enighet om sluttoppgjøret med Gast entreprenør

1.7.2024 ble det oppnådd enighet med Gast entreprenør AS om sluttoppgjøret for arbeidene med balkongrehabilitering mm. som ble utført i 2023. I henhold til avtalen skal sameiet betale kr. 1 400 000 inkl. mva. Tidligere har sameiet betalt til sammen kr 3 684 028 inkl. mva. for de utførte arbeidene.

Av det gjenværende beløpet på kr. 1 400 000 ble 1 100 000 betalt i juli 2024. Restbeløpet på 300 000 kr. skal betales henholdsvis med kr. 100 000 når arbeidet med å male gjenværende balkongundersider er ferdig utført, og kr. 200 000 tre måneder etter at de siste balkongene er blitt malt.

Balkongdekkene ble imidlertid ikke tilstrekkelig tørre i løpet av høsten 2024 til at malerarbeidene kunne utføres. Det gjenværende beløpet på kr. 300 000 er derfor ennå ikke betalt.

Andre bygningsmessige forhold

I 2024 iverksatte styret en gjennomgang og utbedring av det felles el-anlegget i sameiet. Samtlige el-tavler ble termofotografert og hele det felles elektriske anlegget ble kontrollert. Alle feil og avvik ble rettet. Kontrollen omfattet også el-anlegg på taket. Her ble det bl.a. avdekket stort behov for utskifting av tilkoblinger som beboerne har installert knyttet til røykvifter på pipene. Selv om disse installasjonene er seksjonseiernes ansvar besørget og bekostet styret utbedring og utskifting mens vi likevel hadde elektriker på plass. Det ville medført en god del arbeid å finne ut av hvilke seksjoner de ulike viftene og tilkoblingene tilhører.

Det har i 2024 fortsatt vært en pågående vannlekkasje i nr. 41B i tilknytning til peisen i første etasje og underetasjen (seksjonene 29 og 30). Styret har forsøkt med ulike tetttiltak rundt pipene på taket, men det er usikkert om dette har avhjulpet problemet.

I mai 2024 ble begge fjærene til garasjeporten byttet. Dette ble utført av Assa Abloy.



Sommeren 2024 monterte styret nytt skilt ved innkjørselen til øvre parkeringsplass, for å tydeliggjøre at parkeringsplassen er privat eiendom.

Videre besørget styret utbedring av rekkverk foran oppgangen til nr. 37 a.

I nr. 37 og nr. 39 er det blitt montert brannslukkere i samsvar med anmerkninger fra Norsk brannvern.

Grøntanlegget

Rehabiliteringsarbeidene i 2023 medførte en del slitasjeskader på plenene i sameiet. Styret kjøpte derfor inn matjord og gressfrø våren 2024 og utbedret skadene gjennom egeninnsats.

Etter noen tilfeller av ras av stener fra nabosameiet i Mortensvingen ble det i 2024 utført rassikringstiltak i skråningen ved nedre parkeringsplass. Arbeidet ble bestilt og bekostet av sameiet i Mortensvingen.

Det ble gjennomført vårdugnad 27.- 28. april med påfølgende maskinell feiing av gangveiene den 29. april

Høstdugnad ble gjennomført 19.- 20. oktober. Nytt var at oppmøtet ble satt til et fast klokkeslett. Det ble stort oppmøte og utført mye godt arbeid for våre felles uteområder, med bl.a. rydding, raking og beskjæring. Nytt var også at styret hadde bestilt pizza. Sammen med brus, kaffe og hjembakst bidro dette til trivelig sosialt samvær for de fremmøtte beboerne.

I tillegg til dugnadene har Lisøy hageservice utført noe vedlikehold av hekker og busker i sameiet.

Rengjøring

Ren Service AS har også i 2024 forestått ukentlig renhold av trapper og oppganger i sameiet.

TV og internett

Sameiets TV- og internettavtale med Viken Fiber er formelt utløpt og kan ikke fornyes på samme vilkår. Prisen er ikke blitt indeksregulert på flere år, og Viken har opplyst at både fellesavtalen og individuelle oppgraderinger ligger godt under listepriis. I 2024 innhentet styret tilbud fra flere tilbydere, men det ble ikke tatt en beslutning om ny avtale. Dette må følges opp i 2025.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ØRAKER BOLIGSAMEIE.

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

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 sameiet 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 sameiet 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

Sven Mozart Aarvold
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."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-28 13:47:30 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: KYM7E-7FUX5-UN2NO-0HMTT-0P6U0-DVCS0

Dette dokumentet er signert digitalt via **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 tilstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

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 andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



ØRAKER BOLIGSAMEIE ORG.NR. 984 141 173, KUNDENR. 5414

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 217 888	2 217 888	2 218 000	2 218 000
Ladeinntekter EL-bil		5 978	0	0	0
Andre inntekter	3	25 023	7 330 060	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 248 889	9 547 948	2 218 000	2 218 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-7 755	-7 755	-8 000
Styrehonorar	5	-100 002	-55 000	-55 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-9 342	-10 408	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-100 940	-95 993	-101 000	-106 000
Konsulenthonorar	7	-202 120	-1 330 720	-550 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-1 687 103	-3 810 727	-3 145 000	-145 000
Forsikringer		-208 572	-181 369	-200 000	-240 000
Kommunale avgifter	9	-664 734	-511 539	-660 200	-759 000
Energi/fyring		-129 574	-160 429	-150 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-157 872	-156 072	-165 000	-172 000
Andre driftskostnader	10	-230 225	-222 896	-229 500	-239 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 504 585	-6 542 907	-5 273 455	-1 979 000
DRIFTSRESULTAT		-1 255 696	3 005 041	-3 055 455	239 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	152 832	107 993	0	0
Finanskostnader	12	-38 779	-35 326	-38 000	-37 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		114 053	72 667	-38 000	-37 000
ÅRSRESULTAT		-1 141 643	3 077 708	-3 093 455	202 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	3 077 708		
Fra opptjent egenkapital		-1 141 643	0		



ØRAKER BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 984 141 173, KUNDENR. 5414

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		70	0
Driftskonto OBOS-banken		472 190	3 182 180
Sparekonto OBOS-banken		4 912 476	3 422 485
SUM OMLØPSMIDLER		5 384 736	6 604 665
SUM EIENDELER		5 384 736	6 604 665
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		4 789 259	5 930 902
SUM EGENKAPITAL		4 789 259	5 930 902
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	478 847	497 530
SUM LANGSIKTIG GJELD		478 847	497 530
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 676	8 663
Leverandørgjeld		98 751	162 783
Påløpte renter		203	3 346
Påløpte avdrag		0	1 441
SUM KORTSIKTIG GJELD		116 630	176 233
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 384 736	6 604 665
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.03.2025

Styret i Øraker Boligsameie

Henrik Sirnes /s/

Anders Idsø /s/

Christine Sørkedalen /s/

Erik Magnus Kongsgaard /s/

Victor Hafr /s/

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

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

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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Fellesutgifter	2 217 888
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	2 217 888

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nettinnbetalinger, ViaOBOS	25 023
SUM ANDRE INNETEKTER	25 023

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 002.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 342.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-184 544
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 788
Søknad nye boder, ASPLAN VIAK AS	-1 992
Teknisk bistand, Millab Consult AS	-6 796
SUM KONSULENTHONORAR	-202 120

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Rehabilitering balkonger, Gast Entreprenør AS	-1 302 433
Byggfaglig spesialrådgivning balkonger, Opak AS	-130 324
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 432 757
Drift/vedlikehold bygninger	-9 750
Drift/vedlikehold elektro	-102 468
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-49 332
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 058
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-71 044
Kostnader dugnader	-6 694
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 687 103

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-527 196
Feieavgift	-7 888
Renovasjonsavgift	-129 650
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-664 734

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 900
Container	-14 676
Annet driftsmateriale	-13 123
Renhold ved firmaer	-103 007
Snørydding	-38 244
Gressklipping	-42 406
Andre fremmede tjenester	-9 712
Trykksaker	-1 679
Andre kontorkostnader	-1 467
Porto	-1 075
Bank- og kortgebyr	-2 936
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-230 225



NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	11 013
Renter av sparekonto i OBOS-banken	141 753
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	66
SUM FINANSINNTEKTER	152 832

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-38 722
Renter på leverandørgjeld	-57
SUM FINANSKOSTNADER	-38 779

NOTE: 13

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,80 %. Løpetiden er 20 år.	
Opprinnelig 2018	-605 000
Nedbetalt tidligere	107 470
Nedbetalt i år	18 683
	-478 847
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-478 847



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 29.04.25

Selskapsnummer: 5414 Selskapsnavn: ØRAKER BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved 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.