



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 087 566
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BADSTUVEGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
Vangsvegen 143
2321 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 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, 20.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 915087566

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		2 469 138	2 311 830
Sum inntekter		2 469 138	2 311 830
Kostnader			
Lønnskostnad		22 820	22 820
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		67 375	62 575
Annen driftskostnad		743 524	944 160
Sum kostnader		833 719	1 029 555
Driftsresultat		1 635 419	1 282 275
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 639	2 796
Sum finansinntekter		6 639	2 796
Annen finanskostnad		645 121	591 039
Sum finanskostnader		645 121	591 039
Netto finans		-638 482	-588 243
Resultat før skattekostnad		996 937	694 032
Årsresultat		996 937	694 032
Totalresultat		996 937	694 032
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		996 937	694 032
Sum overføringer og disponeringer		996 937	694 032



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		47 090 000	47 090 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		120 624	187 999
Sum varige driftsmidler		47 210 624	47 277 999
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		32 585	27 700
Sum finansielle anleggsmidler		32 585	27 700
Sum anleggsmidler		47 243 209	47 305 699
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		15 845	14 095
Sum fordringer		15 845	14 095
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		724 758	566 446
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		724 758	566 446
Sum omløpsmidler		740 603	580 540
SUM EIENDELER		47 983 812	47 886 240



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		90 000	90 000
Sum innskutt egenkapital		90 000	90 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		17 986 452	16 989 515
Sum opptjent egenkapital		17 986 452	16 989 515
Sum egenkapital		18 076 452	17 079 515
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 838 387	11 694 076
Øvrig langsiktig gjeld		18 866 853	18 863 017
Sum annen langsiktig gjeld		29 705 240	30 557 093
Sum langsiktig gjeld		29 705 240	30 557 093
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 465	73 708
Leverandørgjeld		75 548	51 111
Annen kortsiktig gjeld		123 107	124 812
Sum kortsiktig gjeld		202 120	249 631
Sum gjeld		29 907 361	30 806 725
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		47 983 812	47 886 240



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 542743

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 087 566
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BADSTUVEGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
Vangsvegen 143
2321 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 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, 19.06.2025



Organisasjonsnr: 915 087 566
BADSTUVEGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 469 138	2 311 830
Sum inntekter		2 469 138	2 311 830
Kostnader			
Lønnskostnad		22 820	22 820
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		67 375	62 575
Annen driftskostnad		743 524	944 160
Sum kostnader		833 719	1 029 555
Driftsresultat		1 635 419	1 282 275
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 639	2 796
Sum finansinntekter		6 639	2 796
Annen finanskostnad		645 121	591 039
Sum finanskostnader		645 121	591 039
Netto finans		-638 482	-588 243
Resultat før skattekostnad		996 937	694 032
Årsresultat		996 937	694 032
Totalresultat		996 937	694 032
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		996 937	694 032
Sum overføringer og disponeringer		996 937	694 032



Organisasjonsnr: 915 087 566
BADSTUVEGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2024** **2023**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
Varige driftsmidler		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	47 090 000	47 090 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	120 624	187 999
Sum varige driftsmidler	47 210 624	47 277 999
Finansielle anleggsmidler		
Andre fordringer	32 585	27 700
Sum finansielle anleggsmidler	32 585	27 700
Sum anleggsmidler	47 243 209	47 305 699
Omløpsmidler		
Varer		
Sum varer	0	0
Fordringer		
Andre fordringer	15 845	14 095
Sum fordringer	15 845	14 095
Investeringer		
Sum investeringer	0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	724 758	566 446
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	724 758	566 446
Sum omløpsmidler	740 603	580 540
SUM EIENDELER	47 983 812	47 886 240

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	90 000	90 000



Sum innskutt egenkapital	90 000	90 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	17 986 452	16 989 515
Sum opptjent egenkapital	17 986 452	16 989 515
Sum egenkapital	18 076 452	17 079 515
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 838 387	11 694 076
Øvrig langsiktig gjeld	18 866 853	18 863 017
Sum annen langsiktig gjeld	29 705 240	30 557 093
Sum langsiktig gjeld	29 705 240	30 557 093
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 465	73 708
Leverandørgjeld	75 548	51 111
Annen kortsiktig gjeld	123 107	124 812
Sum kortsiktig gjeld	202 120	249 631
Sum gjeld	29 907 361	30 806 725
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	47 983 812	47 886 240



Organisasjonsnr: 915 087 566
BADSTUVEGEN 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. 4011
BADSTUVEGEN BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i BADSTUVEGEN 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. 17:00, Tunet.

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
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i BADSTUVEGEN 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

Ole Petter Nielsen 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 Ole Petter Nielsen foreslått. Som protokollvitne foreslås Erik Haugen.



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. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 4011, Årsregnskap 2024.pdf
2. 4011 Badstuvegen Brl Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 22 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 22 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn Øyjordet
- Henrik Skåden

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Grethe Bekkelund
- Helge Sporild

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Ole Petter Nielsen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Henrik Skåden

Sak 9

Valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem av valgkomiteen Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem av valgkomiteen:

- Torill Høgsveen
- Tove Sporild



Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024

Styret har i 2024 hatt møter etter behov og behandlet de nødvendige saker i tillegg til en del orienteringssaker og uformell oppfølging. Møtene har vært avholdt hos styrelederen og hos OBOS på Hamar.

Forbedret økonomi i løpet av 2024.

Borettslaget fortsetter å forbedre økonomien. Med tanke på bl.a. fremtidige vedlikeholdsbehov har vi avsatt 300 000 kroner på sparekonto.

Alle boenhetene fikk også en hyggelig årsavregning på fjernvarme høsten 2024..

Plenklipping.

Robotklipperen har nå jobbet for oss i to sesonger og ser ut til å fungere godt. Serviceavtale som innebærer at robotklipperen blir hentet når sesongen er over og får nødvendig vedlikehold før den blir satt ut igjen når klippesesongen starter, fungerer fint.

Brannøvelse.

Det ble avholdt en rømningsøvelse i september. Det ble gjort oppmerksom på at brannslukningsapparatene i leilighetene nå har passert 10 år, og at det var på tide å fornye dem.

Dette er opp til hver enkelt boenhet å ordne.

Kalddusj.

Noen opplevde å få seg en kalddusj i oktober da et filter tettet seg ved inntaket av fjernvarmen.

Dette filteret hadde ikke vært rensert på noen år og var fullstendig tett. Rørlegger fikk raskt ordnet saken, og vi tar sikte på å rense filteret annet hvert år.

Brøyting og grusing.

Avtalen med Dobloug maskin om brøyting og grusing er videreført og har fungert greit.

Vedlikehold.

Våren 2024 kjøpte vi maling, pensler, leide en lift og arrangerte dugnad for å friske opp det hvite på bygningen. Vi var heldige med været og gjennomførte oppdraget på en uke.

Ventilasjonskanaler.

I forbindelse med malearbeidet, mens vi hadde lift, ble det også rensert i inntaket til ventilasjonskanalene i alle enheter.

Trivselskomiteen og alle bidragsyttere.

Vi snakker ofte om at Badstuvegen Borettslag er et godt sted å bo! Tunet er en fin møteplass som benyttes flittig. I adventstida er det veldig hyggelig med lyspyntet juletre på tunet.

Det ble gjennomført trivelig grillfest samt en jordbærfest på sommeren og en tradisjonell og fin julegrantenning. Einar hadde også i år skaffet et flott juletre! Stor takk til alle dere som bidrar til gode naboforhold, og at det er ryddig, fint og hyggelig på uteområdet både sommer og vinter.

Endringer.



Nye beboere i den kommunale leiligheten etter at den forrige flyttet ut. Styret ønsket den hyggelige familien velkommen med en innflyttingsgave, slik vi pleier. En leilighet i første etasje i nr 6 ble fraflyttet på høsten og står til salgs.

Vi minnes.

I løpet av året har vi dessverre mistet to av våre beboere, Ole Høgsveen døde i februar og Bergljot Hove på senhøsten. Fred med deres minne.



BADSTUVEGEN BORETTSLAG ORG.NR. 915 087 566, KUNDENR. 4011

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		330 909	194 252
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		996 937	694 032
Tilbakeføring av avskrivning	13	67 375	62 575
Fradrag kjøpesum anl.midler	13	0	-72 430
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-176 063	-206 086
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-679 626	-340 847
Innsk. øremerk. bankkto		-1 049	-587
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		207 574	136 657
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		538 483	330 909
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		740 603	580 540
Kortsiktig gjeld		-202 120	-249 631
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		538 483	330 909



BADSTUVEGEN BORETTSLAG ORG.NR. 915 087 566, KUNDENR. 4011

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Kapitalkostnader		821 184	797 125	815 160	815 160
Innkrevde felleskostnader	2	968 328	922 248	1 049 840	988 000
Andre inntekter		0	251 610	521 500	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 789 512	1 970 983	2 386 500	1 803 160
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 820	-2 820	-2 820	-3 500
Styrehonorar	4	-20 000	-20 000	-20 000	-22 000
Avskrivninger	13	-67 375	-62 575	0	0
Revisjonshonorar	5	-7 888	-7 520	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-80 775	-76 710	-81 500	-86 000
Konsulenthonorar	6	-17 096	-17 531	-10 000	-20 000
Kontingenter		-3 600	-3 600	-3 600	-3 600
Drift og vedlikehold	7	-65 633	-36 124	-80 000	-115 000
Forsikringer		-66 710	-57 576	-63 000	-76 000
Kommunale avgifter	8	-300 607	-368 852	-420 000	-347 000
Energi/fyring		-21 106	-207 017	-458 064	-22 000
TV-anlegg/bredbånd		-120 105	-111 231	-116 000	-125 000
Andre driftskostnader	9	-60 004	-57 998	-59 000	-52 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-833 719	-1 029 555	-1 321 984	-880 300
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
		955 793	941 428	1 064 516	922 860
Innbetalt andel fellesgjeld		679 626	340 847	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 635 419	1 282 275	1 064 516	922 860
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	6 639	2 796	0	0
Finanskostnader	11	-645 121	-591 039	-662 000	-630 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-638 482	-588 243	-662 000	-630 000
ÅRSRESULTAT		996 937	694 032	402 516	292 860
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		996 937	0		
Til annen egenkapital		0	694 032		



BADSTUVEGEN BORETTSLAG ORG.NR. 915 087 566, KUNDENR. 4011

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	41 090 000	41 090 000
Tomt		6 000 000	6 000 000
Andre varige driftsmidler	13	120 624	187 999
Miljøbankkonto, øremerket		32 585	27 700
SUM ANLEGGSMIDLER		47 243 209	47 305 699
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		12 201	11 139
Andre kortsiktige fordringer	14	3 644	2 956
Driftskonto OBOS-banken		422 029	566 446
Sparekonto OBOS-banken		302 729	0
SUM OMLØPSMIDLER		740 603	580 540
SUM EIENDELER		47 983 812	47 886 240



EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 18 * 5 000		90 000	90 000
Opptjent egenkapital	15	17 986 452	16 989 515
SUM EGENKAPITAL		18 076 452	17 079 515

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	16	10 838 387	11 694 076
Borettsinnskudd	17	18 836 000	18 836 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	30 853	27 017
SUM LANGSIKTIG GJELD		29 705 240	30 557 093

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		75 548	51 111
Påløpte renter		3 465	58 509
Påløpte avdrag		0	15 199
Energiavregning	19	43 491	45 660
Vann-og kloakkavregning	20	3 038	4 653
Påløpte kostnader		1 829	0
Annen kortsiktig gjeld	21	74 749	74 500

SUM KORTSIKTIG GJELD **202 120** **249 631**

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **47 983 812** **47 886 240**

Pantstillelse	22	47 090 000	47 090 000
Garantiansvar		0	0

Ringsaker, 02.05.2025

Styret i Badstuvegen Borettslag

Ole Petter Nielsen /s/

Bjørn Øyjordet /s/

Henrik Skåden /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

PRINSIPPENDRING

Selskapet har avregning av fjernvarme og vann/avløp som tidligere har blitt ført via resultat-regnskapet. Fra og med i år blir dette kun ført i balanse. Som følger av dette blir inntekter og kostnader på energi/fyring og vann/avløp lavere. En eventuell kostnad som skal belastes boligselskapet, blir kostnadsført påfølgende år.

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

Felleskostnader	968 328
Kapitalkostnader på IN-lån	818 468
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	2 716
Overført til kapitalkostnader	-821 184
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	968 328

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 820

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 20 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 888.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 096
SUM KONSULENTHONORAR	-17 096

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-6 604
Drift/vedlikehold VVS	-7 008
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 315
Drift/vedlikehold heisanlegg	-42 820
Drift/vedlikehold brannsikring	-699
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-7 187
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-65 633

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

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

Eiendomsskatt	-88 818
Vann- og avløpsavgift	-158 006
Renovasjonsavgift	-53 783
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-300 607

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Diverse leiekostnader/leasing	-2 500
Snørydding	-31 313
Gressklipping	-1 990
Andre fremmede tjenester	-8 373
Kontor- og datarekvisita	-990
Trykksaker	-2 568
Andre kontorkostnader	-3 056
Bank- og kortgebyr	-2 074
Velferdskostnader	-7 140
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-60 004

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 861
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 778
SUM FINANSINTEKTER	6 639

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-645 121
SUM FINANSKOSTNADER	-645 121

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2015	41 090 000
SUM BYGNINGER	41 090 000

Tomten ble kjøpt i 2015.

Gnr.1/bnr.250 og 252

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

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper nr. 1		
Tilgang 2023	72 430	
Avskrevet tidligere	-9 700	
Avskrevet i år	-14 500	
		48 230
Molokk		
Tilgang 2020	106 074	
Avskrevet tidligere	-72 485	
Avskrevet i år	-21 215	
		12 374
Vannanlegg		
Tilgang 2021	158 344	
Avskrevet tidligere	-66 664	
Avskrevet i år	-31 660	
		60 020
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		120 624

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-67 375
--------------------------------	--	----------------

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto - IN lån		3 644
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		3 644

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital		3 026 391
Egenkapital fra IN tidligere		15 704 366
Egenkapital fra IN 2024		679 626
Reduksjon EK fra IN		-1 423 931
SUM ANNEN EGENKAPITAL		17 986 452

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 16****PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,70 %. Løpetiden er 35 år.

Opprinnelig 2015	-28 254 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	855 558
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	176 063
Nedbetalt tidligere, IN	15 704 366
Nedbetalt i år, IN	679 626

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN **-10 838 387**

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

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2015	-18 836 000
------------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD **-18 836 000****NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-30 853
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-30 853****NOTE: 19****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto), periode okt.-des. 2024	-103 998
--	----------

SUM INNETEKTER **-103 998****KOSTNADER**

Fjernvarme, periode okt.-des. 2024	60 507
------------------------------------	--------

SUM KOSTNADER **60 507**

SUM ENERGIAVREGNING **-43 491**

Fjernvarme avregnes pr. 30.09.2025

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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

**NOTE: 20****VANN- OG KLOAKKAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) periode okt-des 2024	-19 866
SUM INNETEKTER	-19 866

KOSTNADER

Vann/kloakk periode okt-des.2023	16 828
SUM KOSTNADER	16 828

SUM VANN- OG KLOAKKAVREGNING	-3 038
-------------------------------------	---------------

Vann/kloakk avregnes pr. 30.09.2025

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk. Dette påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

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

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Andelseierne har til gode etter avregning fyring og vann/avløp 30.09.2024	-74 749
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-74 749

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	18 836 000
Pantelån	10 838 387
Beregnete IN-forpliktelser	14 960 061
TOTALT	44 634 448

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

Bygninger	41 090 000
	6 000 000
TOTALT	47 090 000



Til generalforsamlingen i Badstuvegen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Badstuvegen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en 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

PricewaterhouseCoopers AS, Vangsvegen 71, 2317 Hamar, Postboks 102, 2301 Hamar

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Vedlegg 2

18 av 21

4011 Badstuvegen Brl Revisjonsberetning.pdf



enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Hamar, 6. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Olsen
Thomas Walter Kvam Olsen
Statsautorisert revisor



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 4.06.25

Selskapsnummer: 4011 Selskapsnavn: BADSTUVEGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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