



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 846 561  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ØYSTEINSGT. 2 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Vangsvegen 143  
2321 HAMAR

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.06.2025

### 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, 04.07.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 990846561

---

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		501 956	809 901
<b>Sum inntekter</b>		<b>501 956</b>	<b>809 901</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		19 625	14 833
Annen driftskostnad		345 854	306 235
<b>Sum kostnader</b>		<b>365 479</b>	<b>321 068</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>136 477</b>	<b>488 833</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 135	180
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 135</b>	<b>180</b>
Annen finanskostnad		5 838	18 974
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 838</b>	<b>18 974</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 703</b>	<b>-18 794</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>131 774</b>	<b>470 039</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>131 774</b>	<b>470 039</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>131 774</b>	<b>470 039</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		131 774	470 039
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>131 774</b>	<b>470 039</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		9 930 000	9 930 000
Sum varige driftsmidler		9 930 000	9 930 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 930 000	9 930 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		11 575	24 027
Sum fordringer		11 575	24 027
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		134 755	40 156
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		134 755	40 156
Sum omløpsmidler		146 330	64 183
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 076 330</b>	<b>9 994 183</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		30 000	30 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		5 755 340	5 623 566
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 755 340</b>	<b>5 623 566</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>5 785 340</b>	<b>5 653 566</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		58 363	101 831
Øvrig langsiktig gjeld		4 195 000	4 195 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 253 363</b>	<b>4 296 831</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 253 363</b>	<b>4 296 831</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		20	51
Leverandørgjeld		19 258	30 644
Annen kortsiktig gjeld		18 349	13 091
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>37 627</b>	<b>43 786</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 290 990</b>	<b>4 340 617</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 076 330</b>	<b>9 994 183</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 613160

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 846 561  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ØYSTEINSGT. 2 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Vangsvegen 143  
2321 HAMAR

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.06.2025

#### 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, 02.07.2025



Organisasjonsnr: 990 846 561  
ØYSTEINSGT. 2 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		501 956	809 901
<b>Sum inntekter</b>		<b>501 956</b>	<b>809 901</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		19 625	14 833
Annen driftskostnad		345 854	306 235
<b>Sum kostnader</b>		<b>365 479</b>	<b>321 068</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>136 477</b>	<b>488 833</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 135	180
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 135</b>	<b>180</b>
Annen finanskostnad		5 838	18 974
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 838</b>	<b>18 974</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 703</b>	<b>-18 794</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>131 774</b>	<b>470 039</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>131 774</b>	<b>470 039</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>131 774</b>	<b>470 039</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		131 774	470 039
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>131 774</b>	<b>470 039</b>



Organisasjonsnr: 990 846 561  
ØYSTEINSGT. 2 BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 930 000	9 930 000
Sum varige driftsmidler		9 930 000	9 930 000

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		9 930 000	9 930 000
-------------------	--	-----------	-----------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		11 575	24 027
Sum fordringer		11 575	24 027

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		134 755	40 156
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		134 755	40 156

Sum omløpsmidler		146 330	64 183
------------------	--	---------	--------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 076 330</b>	<b>9 994 183</b>
----------------------	--	-------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000

<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		5 755 340	5 623 566



Sum opptjent egenkapital	5 755 340	5 623 566
Sum egenkapital	5 785 340	5 653 566
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	58 363	101 831
Øvrig langsiktig gjeld	4 195 000	4 195 000
Sum annen langsiktig gjeld	4 253 363	4 296 831
Sum langsiktig gjeld	4 253 363	4 296 831
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	20	51
Leverandørgjeld	19 258	30 644
Annen kortsiktig gjeld	18 349	13 091
Sum kortsiktig gjeld	37 627	43 786
Sum gjeld	4 290 990	4 340 617
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>10 076 330</b>	<b>9 994 183</b>



Organisasjonsnr: 990 846 561  
ØYSTEINSGT. 2 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





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 4876

ØYSTEINSGT. 2 BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i ØYSTEINSGT. 2 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.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 23. juni kl. 12:00 og lukker 26. juni kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4876>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Annen informasjon

Den som ønsker å stemme på manuell stemmeseddel, kan levere denne til styreleder Jane Bergum i 2E.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring av vedtekter pkt 5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt
7. Endring av vedtekter pkt 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i ØYSTEINSGT. 2 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

Jane Bergum er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Herbjørn Liahagen og Elin Langberget er valgt.

Sak 3

## 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 4

## 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. 4876 Øysteinsgt. 2 Brl Revisjonsberetning MAL BORETTSLAG (signert) - Copy.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 17 200,-

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 17 200,-.

Sak 6

### Endring av vedtekter pkt 5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det foreslås at følgende punkt tilføyes i vedtektenes pkt 5-1 (1) :

Andelseiers vedlikeholdsansvar er gulv og rekkverk/stolper/toppbord på terrasser og balkonger. Borettslaget dekker utgifter til nødvendig utskiftning av materialer til rekkverksstolper, rekkverksbord og toppbord etter at dette er godkjent av styret ved befaring. Andelseier dekker selv arbeidsutgifter ved utskiftning. Borettslaget dekker maling av rekkverk/stolper i fargen klassisk hvit og toppbord i fargen 5736 Dyp Grå S4500-N.

#### Styrets innstilling

Et flertall i styret går inn for dette forslaget.



## Forslag til vedtak

Vedtektenes pkt 5-1 (1) tillegges følgende tekst: Andelseiers vedlikeholdsansvar er gulv og rekkverk/stolper/toppbord på terrasser og balkonger. Borettslaget dekker utgifter til nødvendig utskiftning av materialer til rekkverksstolper, rekkverksbord og toppbord etter at dette er godkjent av styret ved befaring. Andelseier dekker selv arbeidsutgifter ved utskiftning. Borettslaget dekker maling av rekkverk/stolper i fargen klassisk hvit og toppbord i fargen 5736 Dyp Grå S4500-N.

## Sak 7

### Endring av vedtekter pkt 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det foreslås at følgende punkt tilføyes i vedtektenes pkt 5-2 Nytt punkt (4) :

Borettslagets vedlikeholdsansvar er alle trapper opp til leilighetene. Dette gjelder trapp opp til leil. 2B og 2C videre trapp opp til leil. 2E og 2F, samt trapp opp til leil. 2F og trapp/inngang opp til leil 2A.

(Nåværende punkt (4) flyttes til (5), osv)

#### Styrets innstilling

Et flertall i styret går inn for denne vedtektsenringen.

## Forslag til vedtak

Vedtektenes punkt 5-2(4) skal lyde som følger: Borettslagets vedlikeholdsansvar er alle trapper opp til leilighetene. Dette gjelder trapp opp til leil. 2B og 2C videre trapp opp til leil. 2E og 2F, samt trapp opp til leil. 2F og trapp/inngang opp til leil 2A. (Nåværende punkt (4) flyttes til (5), osv)

## Sak 8

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jane Bergum



## Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024:

Styret har avholdt 6 styremøter og behandlet 32 saker. Vi har også hatt jevnlig kommunikasjon gjennom e-post, sms og pr. tlf.

Noe av styrets arbeid har vært kontroll og økning av akonto vannavgift for andelseierne pga. for lite innbetalt akonto, diverse oppgaver pga salg av leil 2A, utsendelse av forkjøpsrett og godkjenning av nye andelseiere. Vi har godkjent fakturaer og vi har inngått årlig vedlikeholdsavtale av Hörmann garasjeportene. Styreleder har bl.a. bestilt nye postkasseskilt, nye fjernkontroller til t-we, skiftet lyspærer, festet trappetrinn, utsendt info på e-post og nyhetsbrev samt en del innkjøp. Det har vært en del kontakt med håndverkere pga. innhenting av tilbud vedr. diverse vedlikehold som ble utført i 2024. Elin har gjort en stor innsats med hagearbeid og Herbjørn har tatt seg av vasking av avfallsdunker.

Det har vært krevende for styreleder med mye henvendelser som ikke direkte går under styresaker, samt at det har vært utfordrende med parkering på gårdsplassen ved oppgang til leil. 2D

Styreleder har deltatt på webinar - vedlikehold og bærekraftmodulen i februar 2024 og fortsetter jobben med å registrere inne i vedlikehold- og bærekraftmodulen på styrerommet.

Vedlikehold som er utført i 2024 er rensing av takrenner og satt på rist ved nedløp samt mosebånd i kobber på mønene. Vi har også oppgradert uteplassen med nye vedlikeholdsfrie levegger. Vi har også fått kuttet tucahekken mot Øysteins gate ved avfallsdunkene, samt røsket opp i busker og planter ellers på tomten. Vi har også foretatt Radonmåling med flott resultat og ingen tiltak nødvendig.

Ekstragarasjen ble solgt og summen av denne går til nødvendig kapital vedr. vedlikehold i borettslaget



Til generalforsamlingen i Øysteinsgt. 2 Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øysteinsgt. 2 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



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, 22. mai 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

*Thomas Olsen*  
Thomas Walter Kvam Olsen  
Statsautorisert revisor



## ØYSTEINSGT. 2 BORETTSLAG ORG.NR. 990 846 561, KUNDENR. 4876

### 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>20 397</b>	<b>26 041</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		131 774	470 039
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-43 468	-53 045
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		0	-422 638
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>88 306</b>	<b>-5 644</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>108 703</b>	<b>20 397</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		146 330	64 183
Kortsiktig gjeld		-37 627	-43 786
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>108 703</b>	<b>20 397</b>



## ØYSTEINSGT. 2 BORETTSLAG ORG.NR. 990 846 561, KUNDENR. 4876

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	376 956	344 762	378 000	401 000
Andre inntekter	3	125 000	42 501	42 700	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>501 956</b>	<b>387 263</b>	<b>420 700</b>	<b>401 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-2 425	-1 833	-2 425	-2 500
Styrehonorar	5	-17 200	-13 000	-17 200	-17 200
Revisjonshonorar	6	-7 441	-7 094	-7 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-33 965	-32 260	-34 200	-36 000
Konsulenthonorar	7	-15 278	-16 500	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-103 140	-17 383	-25 000	-32 000
Forsikringer		-25 117	-24 759	-27 500	-30 000
Kommunale avgifter	9	-81 590	-112 944	-121 700	-84 900
Energi/fyring		-4 000	-4 000	-4 000	-4 000
TV-anlegg/bredbånd		-44 537	-42 486	-45 000	-50 000
Andre driftskostnader	10	-30 786	-48 809	-35 000	-38 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-365 479</b>	<b>-321 068</b>	<b>-329 525</b>	<b>-312 600</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>					
		<b>136 477</b>	<b>66 195</b>	<b>91 175</b>	<b>88 400</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		0	422 638	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>136 477</b>	<b>488 833</b>	<b>91 175</b>	<b>88 400</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	1 135	180	0	0
Finanskostnader	12	-5 838	-18 974	-6 000	-3 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-4 703</b>	<b>-18 794</b>	<b>-6 000</b>	<b>-3 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>131 774</b>	<b>470 039</b>	<b>85 175</b>	<b>85 400</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		131 774	0		
Til annen egenkapital		0	470 039		



ØYSTEINSGT. 2 BORETTSLAG  
ORG.NR. 990 846 561, KUNDENR. 4876

BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	8 880 000	8 880 000
Tomt		1 050 000	1 050 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>9 930 000</b>	<b>9 930 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		11 575	10 693
Energiavregning		0	13 334
Driftskonto OBOS-banken		83 862	40 102
Sparekonto OBOS-banken		50 893	54
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>146 330</b>	<b>64 183</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 076 330</b>	<b>9 994 183</b>



	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 6 * 5 000		30 000	30 000
Opptjent egenkapital		5 755 340	5 623 566
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>5 785 340</b>	<b>5 653 566</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	58 363	101 831
Borettsinnskudd	15	4 195 000	4 195 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 253 363</b>	<b>4 296 831</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 734	13 091
Leverandørgjeld		19 258	30 644
Påløpte renter		20	51
Avregning vann og avløp	16	6 615	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>37 627</b>	<b>43 786</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 076 330</b>	<b>9 994 183</b>
Pantstillelse	17	10 572 000	10 572 000
Garantiansvar		0	0

Hamar, 21.5.2025  
Styret i Øysteinsgt. 2 Borettslag

Jane Bergum/s/

Herbjørn Liahagen/s/

Elin Langberget/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.

**SKATTETREKKSKONTO**

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

**PRINSIPPENDRING**

Selskapet har avregning av vann og avløp som tidligere har blitt ført via resultatregnskapet. Fra og med i år blir dette kun ført i balansen. Som følge av dette blir inntektene og kostnadene på vann og avløp lavere. En eventuell kostnad som skal belastes boligselskapet blir kostnadsført påfølgende år.

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

Felleskostnader	374 088
Garasje	2 868
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>376 956</b>

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

Salg av garasje	125 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>125 000</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-2 425
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 425</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 17 200.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 441.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 278
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-15 278</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-68 150
Drift/vedlikehold elektro	-2 025
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-32 965
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-103 140</b>

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

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

Eiendomsskatt	-44 070
Vann- og avløpsavgift	-15 117
Feieavgift	-1 006
Renovasjonsavgift	-21 398
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-81 590</b>

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

Container	-705
Annet driftsmateriale	-153
Snørydding	-12 068
Gressklipping	-13 985
Andre fremmede tjenester	-111
Trykksaker	-16
Andre kontorkostnader	-1 163
Porto	-175
Bank- og kortgebyr	-2 136
Velferdskostnader	-274
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-30 786</b>

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

Renter bank	1 135
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 135</b>

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

Renter og gebyr på lån	-5 838
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-5 838</b>

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

Kostpris/bokført verdi 2007	8 880 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>8 880 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2007.

Gnr.1/bnr.676

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**

Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,40 %. Løpetiden er 10 år.	
Opprinnelig 2016	-400 000
Nedbetalt tidligere	298 169
Nedbetalt i år	43 468
	-58 363
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-58 363</b>

**NOTE: 15****BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007	-4 195 000
<b>SUM BORETTSSINNSKUDD</b>	<b>-4 195 000</b>

**NOTE: 16****AVREGNING VANN OG AVLØP****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) jan-24 til des-24	-45 717
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-45 717</b>

**KOSTNADER**

Vann jan-24 til des-24	39 103
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>39 103</b>

<b>SUM AVREGNING VANN OG AVLØP</b>	<b>-6 615</b>
------------------------------------	---------------

Oppstillingen ovenfor viser kostnadene 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: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 195 000
Pantelån	58 363
<b>TOTALT</b>	<b>4 253 363</b>

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

Bygninger	8 880 000
Tomt	1 050 000
<b>TOTALT</b>	<b>9 930 000</b>



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 23.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 26.06.25

Selskapsnummer: 4876 Selskapsnavn: ØYSTEINSGT. 2 BORETTSLAG

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Jane Bergum er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Herbjørn Liahagen og Elin Langberget er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For  
 Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 17 200,-.

- For  
 Mot

**Sak 6 Endring av vedtekter pkt 5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt**

Vedtektenes pkt 5-1 (1) tillegges følgende tekst: Andelseiers vedlikeholdsansvar er gulv og rekkverk/stolper/toppbord på terrasser og balkonger. Borettslaget dekker utgifter til nødvendig utskiftning av materialer til rekkverksstolper, rekkverksbord og toppbord etter at dette er godkjent av styret ved befarings. Andelseier dekker selv arbeidsutgifter ved utskiftning. Borettslaget dekker maling av rekkverk/stolper i fargen klassisk hvit og toppbord i fargen 5736 Dyp Grå S4500-N.

- For  
 Mot

**Sak 7 Endring av vedtekter pkt 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

Vedtektenes punkt 5-2(4) skal lyde som følger: Borettslagets vedlikeholdsansvar er alle trapper opp til leilighetene. Dette gjelder trapp opp til leil. 2B og 2C videre trapp opp til leil. 2E og 2F, samt trapp opp til leil. 2F og trapp/inngang opp til leil 2A. (Nåværende punkt (4) flyttes til (5), osv)

- For  
 Mot

**Sak 8 Valg av tillitsvalgte**

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Jane Bergum



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.