



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Helen Peistorpet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		809 901	341 672
Sum inntekter		809 901	341 672
Kostnader			
Lønnskostnad		14 833	14 833
Annen driftskostnad		306 235	269 075
Sum kostnader		321 068	283 909
Driftsresultat		488 833	57 764
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		180	93
Sum finansinntekter		180	93
Annen finanskostnad		18 974	19 705
Sum finanskostnader		18 974	19 705
Netto finans		-18 794	-19 612
Resultat før skattekostnad		470 039	38 152
Årsresultat		470 039	38 152
Totalresultat		470 039	38 152
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		470 039	38 152
Sum overføringer og disponeringer		470 039	38 152



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 930 000	9 930 000
Sum varige driftsmidler		9 930 000	9 930 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 930 000	9 930 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		24 027	20 031
Sum fordringer		24 027	20 031
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		40 156	14 667
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		40 156	14 667
Sum omløpsmidler		64 183	34 698
SUM EIENDELER		9 994 183	9 964 698

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 623 566	5 153 527
Sum opptjent egenkapital		5 623 566	5 153 527
Sum egenkapital		5 653 566	5 183 527
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		101 831	577 514
Øvrig langsiktig gjeld		4 195 000	4 195 000
Sum annen langsiktig gjeld		4 296 831	4 772 514
Sum langsiktig gjeld		4 296 831	4 772 514
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		51	3 514
Leverandørgjeld		30 644	2 260
Annen kortsiktig gjeld		13 091	2 883
Sum kortsiktig gjeld		43 786	8 657
Sum gjeld		4 340 617	4 781 171
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 994 183	9 964 698



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 445828

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Helen Peistorpet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 990 846 561
ØYSTEINSGT. 2 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		809 901	341 672
Sum inntekter		809 901	341 672
Kostnader			
Lønnskostnad		14 833	14 833
Annen driftskostnad		306 235	269 075
Sum kostnader		321 068	283 909
Driftsresultat		488 833	57 764
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		180	93
Sum finansinntekter		180	93
Annen finanskostnad		18 974	19 705
Sum finanskostnader		18 974	19 705
Netto finans		-18 794	-19 612
Resultat før skattekostnad		470 039	38 152
Årsresultat		470 039	38 152
Totalresultat		470 039	38 152
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		470 039	38 152
Sum overføringer og disponeringer		470 039	38 152



Organisasjonsnr: 990 846 561
ØYSTEINSGT. 2 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 930 000	9 930 000
Sum varige driftsmidler		9 930 000	9 930 000

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

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

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		24 027	20 031
Sum fordringer		24 027	20 031

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		40 156	14 667
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		40 156	14 667

Sum omløpsmidler		64 183	34 698
-------------------------	--	--------	--------

SUM EIENDELER		9 994 183	9 964 698
----------------------	--	-----------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 623 566	5 153 527



Sum opptjent egenkapital	5 623 566	5 153 527
Sum egenkapital	5 653 566	5 183 527
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	101 831	577 514
Øvrig langsiktig gjeld	4 195 000	4 195 000
Sum annen langsiktig gjeld	4 296 831	4 772 514
Sum langsiktig gjeld	4 296 831	4 772 514
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	51	3 514
Leverandørgjeld	30 644	2 260
Annen kortsiktig gjeld	13 091	2 883
Sum kortsiktig gjeld	43 786	8 657
Sum gjeld	4 340 617	4 781 171
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	9 994 183	9 964 698



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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4876

Øysteinsgate 2 Borettslag



Velkommen til årsmøte i Øysteinsgate 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 13. mai kl. 10:00 og lukker 16. mai kl. 10:00.

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
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Salg av ekstragarasje til andelseier Jane Bergum
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Øysteinsgate 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 Generalforsamlingen velger en møteleder eller forslåtte møteleder 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. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Herbjørn Liahagen og Britt E. Dobloug er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten Generalforsamlingen 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 Øysteinsgate 2 borettslag - årsrapport og regnskap 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 17 200,-.

Styrets innstilling

Forslag om økning i styrehonorar pga arbeidsmengde og tidsbruk for styreleder til kr 12.000.

Styremedlemmene får økt til kr 2600 per styremedlem.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 17 200,-.

Sak 6

Salg av ekstragarasje til andelseier Jane Bergum

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Andelseier Jane Bergum ønsker kjøpe borettslagets ekstragarasje for kr 125.000,- I tillegg tilkommer kr 178 pr mnd. som skal dekke fremtidige vedlikeholdskostnader inkl. service av portene.

Salg av dette fellesarealet (garasjen) vil føre til tilførelse av sårt trengt kapital som vil bli benyttet til bl. annet vedlikehold mm. Dette kommer alle andelseierne til gode. Styret har gitt sin innstilling til salget.

Kjøper dekker alle kostnader ved salget.

Styrets innstilling

Styret er positive til å selge garasjen til Jane Bergum.

Forslag til vedtak

Borettslagets "ekstragarasje" selges til Jane Bergum for kr 125 000,-. Felleskostnader (fremtidig vedlikehold) for garasjen settes p.t. til kr 178,- pr måned. Kjøper betaler alle omkostninger i fbm. salget.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret innstiller Herbjørn Liahaugen som nytt styremedlem etter Pernille S. Lauritsen som trer ut av styret pga salg av leiligheten.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Herbjørn Liahaugen



ÅRSRAPPORT FOR 2023 Øysteinsgate 2 Borettslag

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jane Bergum	Øysteins Gate 2 E
Styremedlem	Britt Elin Dobloug	Øysteins Gate 2 D
Styremedlem	Pernille Slettvoll Lauritsen	Øysteins Gate 2 A

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post oysteinsgate2@styrerommet.no. Se Øysteinsgate 2 Borettslags hjemmeside på vibbo.no for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Øysteinsgate 2 Borettslag

Borettslaget består av 6 andelsleiligheter.

Øysteinsgate 2 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990846561, og ligger i HAMAR kommune

Gårds- og bruksnummer:

1 676

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

Øysteinsgate 2 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

Styret har avholdt 5 styremøter i 2023. Vi har også hatt kontakt via e-post, sms og pr. tlf. Vi har behandlet 31 saker. Det har vært et krevende arbeidsbelastende år for styreleder som har hatt mange henvendelser fra andelseiere. Styreleder har gjennomført flere møter med Obos samt hatt mye kontakt med eksterne aktører. Noe av styrets arbeid har vært utsendelse av varsel om forkjøpsrett vedr. salg av leilighet, godkjenning av ny andelseier, bestilling av nye postkasseskilt, skiftet lyspærer ved garasjene, maling av postkassestativ, beskjæring av busker på fellesområde, fikset opp i uteareal ved leil 2D, reparert trappetrinn, godkjenning av fakturaer, samt sendt ut Nyhetsbrev. Vi har hatt ett beboertreff på terrassen hos Herbjørn. Styreleder har hatt kontakt med håndverkere, ang vannlekkasje pga frossent rør, ventilasjon/avtrekk samt møte/befaring med Anticimex pga gratis bygningssjekk fra If forsikring. Denne sjekken var veldig oppløftende og det vi må gjøre av vedlikehold er rensing av takrenner og tak for mose. Dette gjøres i 2024.

Styreleder har deltatt på diverse kurs i regi av Obos:

webinar - Dagens energitilstand og forbedringspotensiale i bygg i dag

webinar - Bærekraftskartlegging webinar - Nye energikrav

Seminar Brannsikkerhet i borettslag og sameier i regi av Hedmarken Brannvesen.

Styreleder har også lagt inn all informasjon om borettslaget under bygningskartlegging i vedlikehold og bærekraft i Styrerommet. Dette har vært et krevende arbeid. Lagt inn all info om borettslaget fra år 2006 og til nå. All ny informasjon/vedlikehold mm blir fortløpende lagt inn her.

Vedlikehold i 2023 har vært skifte av motor mekanisk avtrekk, skiftet vannrør, skiftet utekran, reparering av trappetrinn samt vanlig vedlikehold. I 2024 skal vi som nevnt sette på mosebånd på mønene, samt vaske tak, nedløp og takrenner.

Vi har også levert ut radonmåling til andelseierne som det kommer rapport om senere i 2024. Vi har også avviklet IN ordningen her og innfridd det som var utstående pr. årsskiftet. Pga prisøkning av alle tjenester inkl. kommunale avgifter og oppbygging av vedlikeholdskonto så ble det 10 % økning av felleskostnadene fra 1.1.23 og 15 % økning fra 1.7.23.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat er et overskudd som foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

**Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det lagt inn borettslagets ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader.

Kommunale avgifter i HAMAR kommune

Det er lagt inn 5% prisøkning på eiendomsskatt og feieavgift, 10% prisøkning på renovasjon og 15% prisøkning på vann/avløp.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Øysteinsgate 2 Borettslag. Det er lagt inn 10% prisøkning på forsikringspremien.

Lån

Øysteinsgate 2 Borettslag har lån i DNB. Lånet er et annuitetslån med flytende rente og er beregnet nedbetalt i juni 2026.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Det er lagt inn 6% prisøkning på forretningsførselen.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 1.1.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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 2023, 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 2023, 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

PricewaterhouseCoopers AS, Vangsvegen 71, 2317 Hamar, Postboks 102, 2301 Hamar
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

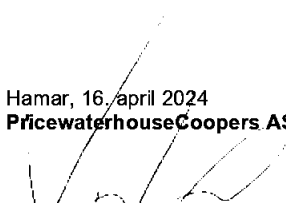
Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsfører selskap 990846561 Øysteinsgt. 2 Borettslag - årsrapport og regnskap 2023.pdf



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, 16. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS


Vegard H. Løvlien
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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		26 041	52 107	26 041	20 397
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		470 039	38 152	78 075	85 175
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-53 045	-64 218	-64 000	-45 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-422 638	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-5 644	-26 066	14 075	40 175
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		20 397	26 041	40 116	60 572
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		64 183	34 698		
Kortsiktig gjeld		-43 786	-8 657		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		20 397	26 041		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		23 270	39 161	37 524	0
Innkrevde felleskostnader	2	321 492	271 524	321 476	378 000
Andre inntekter	3	42 501	30 987	37 200	42 700
SUM DRIFTSINNTEKTER		387 263	341 672	396 200	420 700
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 833	-1 833	-1 850	-2 425
Styrehonorar	5	-13 000	-13 000	-13 000	-17 200
Revisjonshonorar	6	-7 094	-4 900	-7 100	-7 500
Forretningsførerhonorar		-32 260	-30 955	-32 500	-34 200
Konsulenthonorar	7	-16 500	-25 550	-15 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-17 383	-18 485	-20 000	-25 000
Forsikringer		-24 759	-22 015	-24 795	-27 500
Kommunale avgifter	9	-112 944	-96 932	-110 380	-121 700
Energi/fyring		-4 000	-5 000	-4 000	-4 000
TV-anlegg/bredbånd		-42 486	-38 459	-42 300	-45 000
Andre driftskostnader	10	-48 809	-26 779	-29 200	-35 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-321 068	-283 909	-300 125	-329 525
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		66 195	57 764	96 075	91 175
Innbetalt andel fellesgjeld		422 638	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		488 833	57 764	96 075	91 175
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	180	93	0	0
Finanskostnader	12	-18 974	-19 705	-18 000	-6 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-18 794	-19 612	-18 000	-6 000
ÅRSRESULTAT		470 039	38 152	78 075	85 175
Overføringer:					
Til annen egenkapital		470 039	38 152		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	8 880 000	8 880 000
Tomt		1 050 000	1 050 000
SUM ANLEGGSMIDLER		9 930 000	9 930 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		10 693	10 153
Andre kortsiktige fordringer		0	270
Avregning vann/avløp	17	13 334	9 607
Driftskonto OBOS-banken		40 102	14 614
Sparekonto OBOS-banken		54	53
SUM OMLØPSMIDLER		64 183	34 698
SUM EIENDELER		9 994 183	9 964 698



	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 6 * 5 000		30 000	30 000
Annen egenkapital	14	5 623 566	5 153 527
SUM EGENKAPITAL		5 653 566	5 183 527
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	101 831	577 514
Borettsinnskudd	16	4 195 000	4 195 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 296 831	4 772 514
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 091	0
Leverandørgjeld		30 644	2 260
Påløpte renter		51	1 656
Påløpte avdrag		0	1 858
Annen kortsiktig gjeld		0	2 883
SUM KORTSIKTIG GJELD		43 786	8 657
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 994 183	9 964 698
Pantstillelse	18	10 572 000	10 172 000
Garantiansvar		0	0

Hamar, 11.4.2024

Styret i Øysteinsgt. 2 Borettslag

Jane Bergum/s/

Britt Elin Dobloug/s/

Pernille S. Lauritsen/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.

INNTEKTER

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.

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.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	317 892
Leie garasje	3 600
Kapitalkostnader på IN-lån	22 922
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	348
Overført til kapitalkostnader	-23 270
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	321 492

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Vann/avløp (dekket av andelseierne), jfr. note 9	42 501
SUM ANDRE INNTEKTER	42 501

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 833
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 833

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 2022/2023, og er på kr 13 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 094.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 500
SUM KONSULENTHONORAR	-16 500

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 990
Drift/vedlikehold VVS	-3 654
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 879
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-4 907
Kostnader dugnader	-954
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-17 383

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

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

Eiendomsskatt	-42 088
Vann/avløp (dekket av andelseierne), jfr. note 3	-42 501
Vann/avløp (dekket av borettslaget)	-6 026
Feieavgift	-1 065
Renovasjonsavgift	-21 266
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-112 944

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-160
Lyspærer og sikringer	-575
Snørydding	-23 140
Gressklipping	-10 080
Andre fremmede tjenester	-6 668
Trykksaker	-16
Andre kontorkostnader	-5 371
Porto	-125
Bank- og kortgebyr	-2 143
Velferdskostnader	-531
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-48 809

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	115
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	64
SUM FINANSINTEKTER	180

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-11 629
Renter og gebyr på lån i DNB	-7 345
SUM FINANSKOSTNADER	-18 974

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2007	8 880 000
SUM BYGNINGER	8 880 000

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****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	5 623 566
Egenkapital fra IN tidligere	4 895 471
Egenkapital fra IN 2023	422 638
Reduksjon EK fra IN	-5 318 109
SUM ANNEN EGENKAPITAL	5 623 566

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: 15**PANT- OG GJELDSBREVLÅN****DNB**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,15 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2016	-400 000	
Nedbetalt tidligere	256 860	
Nedbetalt i år	41 309	
		-101 831

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,90 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2011	-5 735 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	405 155	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	11 736	
Nedbetalt tidligere, IN	4 895 471	
Nedbetalt i år, IN	422 638	
		0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-101 831
------------------------------------	-----------------

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007	-4 195 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-4 195 000

**NOTE: 17****AVREGNING VANN/AVLØP**

Avregning vann/avløpt mot andelseierne	13 334
SUM ENERGIAVREGNING	13 334

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.

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 195 000
Pantelån	101 831
Påløpte avdrag	0
Bregnede IN-forpliktelser	0
TOTALT	4 296 831

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	8 880 000
Tomt	1 050 000
TOTALT	9 930 000



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2482334. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til styret.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2020	Rensing av takrenner/nedløp samt taksjekk
2020 - 2020	vedlikehold av trapp til 2. etg. med utskifting av trappetrinn og bedre feste
2019 - 2019	Vedlikehold av Hörmann garasjeporter
2018 - 2018	Beslag på vindskier
2018 - 2018	Rensing av ventilasjonsanlegget
2017 - 2017	LED utelamper montert
2016 - 2016	Maling av bygningene
2016 - 2016	Støttemurer
2016 - 2016	Skiftet alle brannslukkere
2015 - 2015	Fire leiligh. utstyrt med brannstiger



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 13.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 16.05.24

Selskapsnummer: 4876 Selskapsnavn: Øysteinsgate 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>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Jane Bergum er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Herbjørn Liahagen og Britt E. Dobloug er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</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 17 200,-.

For

Mot

Sak 6 Salg av ekstragarasje til andelseier Jane Bergum

Borettslagets "ekstragarasje" selges til Jane Bergum for kr 125 000,-. Felleskostnader (fremtidig vedlikehold) for garasjen settes p.t. til kr 178,- pr måned. Kjøper betaler alle omkostninger i fbm. salget.

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Herbjørn Liahagen



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.