



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 773 430
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØVRE HØYBRÅTEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2025

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, 06.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 948773430

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 | | 9 418 260 | 8 192 238 |
| Sum inntekter | | 9 418 260 | 8 192 238 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 342 300 | 342 300 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 5 476 | 6 377 |
| Annen driftskostnad | | 7 631 221 | 6 593 860 |
| Sum kostnader | | 7 978 997 | 6 942 537 |
| Driftsresultat | | 1 439 263 | 1 249 701 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 161 181 | 155 559 |
| Sum finansinntekter | | 161 181 | 155 559 |
| Annen finanskostnad | | 1 687 544 | 1 422 436 |
| Sum finanskostnader | | 1 687 544 | 1 422 436 |
| Netto finans | | -1 526 363 | -1 266 877 |
| Resultat før skattekostnad | | -87 100 | -17 176 |
| Årsresultat | | -87 100 | -17 176 |
| Totalresultat | | -87 100 | -17 176 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -87 100 | -17 176 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -87 100 | -17 176 |



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 | | 18 504 542 | 18 504 542 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 13 082 | 18 558 |
| Sum varige driftsmidler | | 18 517 624 | 18 523 100 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i aksjer og andeler | | 1 000 | 1 000 |
| Andre fordringer | | 251 627 | 213 906 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 252 627 | 214 906 |
| Sum anleggsmidler | | 18 770 252 | 18 738 007 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 182 646 | 251 754 |
| Sum fordringer | | 182 646 | 251 754 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 908 075 | 2 738 080 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 908 075 | 2 738 080 |
| Sum omløpsmidler | | 2 090 721 | 2 989 834 |
| SUM EIENDELER | | 20 860 972 | 21 727 841 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 13 900 | 13 900 |
| Sum innskutt egenkapital | | 13 900 | 13 900 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 14 205 227 | 14 118 127 |
| Sum opptjent egenkapital | | -14 205 227 | -14 118 127 |
| Sum egenkapital | | -14 191 327 | -14 104 227 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 29 721 566 | 30 455 067 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 5 062 349 | 5 032 729 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 34 783 915 | 35 487 796 |
| Sum langsiktig gjeld | | 34 783 915 | 35 487 796 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | | 197 818 |
| Leverandørgjeld | | 268 384 | 146 453 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 268 384 | 344 271 |
| Sum gjeld | | 35 052 299 | 35 832 067 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 20 860 972 | 21 727 841 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 464186

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 773 430
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØVRE HØYBRÅTEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2025

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, 05.06.2025



Organisasjonsnr: 948 773 430
ØVRE HØYBRÅTEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 9 418 260 | 8 192 238 |
| Sum inntekter | | 9 418 260 | 8 192 238 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 342 300 | 342 300 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 5 476 | 6 377 |
| Annen driftskostnad | | 7 631 221 | 6 593 860 |
| Sum kostnader | | 7 978 997 | 6 942 537 |
| Driftsresultat | | 1 439 263 | 1 249 701 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 161 181 | 155 559 |
| Sum finansinntekter | | 161 181 | 155 559 |
| Annen finanskostnad | | 1 687 544 | 1 422 436 |
| Sum finanskostnader | | 1 687 544 | 1 422 436 |
| Netto finans | | -1 526 363 | -1 266 877 |
| Resultat før skattekostnad | | -87 100 | -17 176 |
| Årsresultat | | -87 100 | -17 176 |
| Totalresultat | | -87 100 | -17 176 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -87 100 | -17 176 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -87 100 | -17 176 |



Organisasjonsnr: 948 773 430
ØVRE HØYBRÅTEN 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 | | 18 504 542 | 18 504 542 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 13 082 | 18 558 |
| Sum varige driftsmidler | | 18 517 624 | 18 523 100 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i aksjer og andeler | | 1 000 | 1 000 |
| Andre fordringer | | 251 627 | 213 906 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 252 627 | 214 906 |
| Sum anleggsmidler | | 18 770 252 | 18 738 007 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 182 646 | 251 754 |
| Sum fordringer | | 182 646 | 251 754 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 908 075 | 2 738 080 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 908 075 | 2 738 080 |
| Sum omløpsmidler | | 2 090 721 | 2 989 834 |
| SUM EIENDELER | | 20 860 972 | 21 727 841 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



| | | |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Innskutt egenkapital | | |
| Annen innskutt egenkapital | 13 900 | 13 900 |
| Sum innskutt egenkapital | 13 900 | 13 900 |
| Opptjent egenkapital | | |
| Udekket tap | 14 205 227 | 14 118 127 |
| Sum opptjent egenkapital | -14 205 227 | -14 118 127 |
| Sum egenkapital | -14 191 327 | -14 104 227 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelseser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 29 721 566 | 30 455 067 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 5 062 349 | 5 032 729 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 34 783 915 | 35 487 796 |
| Sum langsiktig gjeld | 34 783 915 | 35 487 796 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 197 818 |
| Leverandørgjeld | 268 384 | 146 453 |
| Sum kortsiktig gjeld | 268 384 | 344 271 |
| Sum gjeld | 35 052 299 | 35 832 067 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 20 860 972 | 21 727 841 |



Organisasjonsnr: 948 773 430
ØVRE HØYBRÅTEN 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. 257

ØVRE HØYBRÅTEN BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i ØVRE HØYBRÅTEN 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:

21. mai 2025 kl. 18:00, HSIL Klubbhus, Sportsstien 4.

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. Vedtektsendring - punkt 5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt
8. Avdragsfrihet på lån
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i ØVRE HØYBRÅTEN 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

Møteleder velges på møtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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

Protokollfører og protokollvitne(r) velges på møtet.



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 årets resultat dekket fra egenkapital

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

Vedlegg

- 1. 0257 Øvre Høybråten Borettslag.pdf
- 2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 300 000,-



Sak 7

Vedtektsendring - punkt 5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Opak har fått oppdraget med å kontrollere tilbygg i nevnte andel/leilighet. Det er underveis i bygging oppdaget og definert store avvik som ikke har blitt korrigert av beboer. ØHB ønsker ikke å overta vedlikeholdsansvaret.

Følgende foreslås som nytt punkt 5-1 (11):

(11) Den som til enhver tid eier andel nr. 2/leilighet nr. 102 har det innvendige og utvendige vedlikeholdsansvaret for tilbygget til andelen og det tekniske innretninger, herunder ansvaret for konstruksjonen, grunnarbeider og fundamentering, utbedring av skader/mangler, tilfeldige skader, løpende vedlikehold mv. Andelseier hefter for feil eller mangler som forelå eller tilkom under oppføring av tilbygget eller som kan spores tilbake til oppføringen, og for skader som en eventuell feil eller mangel ved tilbygget medfører.

Andelseier plikter å opplyse om at andelen har et tilbygg som den til enhver tid gjeldende eier står ansvarlig for etter denne bestemmelsen ved salg eller annet eierskifte.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å gjennomføre forslaget fra juridisk avdeling i Obos, der beboer må stå ansvarlig for tilbyggets vedlikehold og at dette legges inn i vedtekter.

Forslag til vedtak
nytt punkt 5-1 (11) tilføyes vedtektene.

Sak 8

Avdragsfrihet på lån

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Pga. av etterslep på vedlikehold og ønske om økt utbedring av stikkveier og fellesområder, ønsker styret å gjennomføre avdragsfrihet på lånet til ØHB i 5 år

Forslag til vedtak
Avdragsfrihet i 5 år

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Eirik Berglund

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Pål Orby
- Tommy Hansen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Mona Therese Aamodt
- Øyvind Andresen

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Atle Borgeteien
- Kandidat velges på møtet
- Zeid Al-Mele

Vedlegg

1. Instilling VK ØHB 2025 sign.pdf

Sak 10

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:

- Eirik Berglund

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Jan Christian Asker



Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret har i det siste året brukt betydelig tid og ressurser på å håndtere løpende vedlikehold og nødvendige tiltak med kort tidshorison. Blant sakene som har vært prioritert finner vi vannskader, drenering, fuktproblemer, skadedyr og vedlikehold av garasjer. Vinteren har krevd særlig oppfølging av Vaktmesterkompaniet.

Rehabilitering av gjenstående terrasser med kritisk utbedringsbehov er startet og dette prosjektet har en betydelig kostnad.

Det er etablert nye rutiner og krav for beboere som ønsker å gjøre endringer på sine enheter. Arbeidet med den første enheten var omfattende, men tiltakene forventes å forenkle fremtidige prosesser og redusere vedlikeholdskostnader ved tilbygg.

Etter at borettslaget overtok ansvaret for vinduer og dører, har styret mottatt og behandlet en rekke henvendelser hvor tilstanden må vurderes individuelt.

Sammen med OBOS Prosjekt er det utarbeidet en vedlikeholdsplan, som ble presentert og diskutert på beboermøtet i oktober. Der ble også ulike finansieringsmuligheter for vedlikeholdsetterslep vurdert.

Styret har arbeidet aktivt med å redusere kostnader hos leverandører og har foretatt nødvendige justeringer av felleskostnadene i tråd med prisstigning.

Årets vårdugnad ble gjennomført med felles innsats innen rydding, mindre snekkerarbeid og rengjøring. Planlegging for 2025 er i gang.

Andre prosjekter:

- Grunnvanns - problematikk og tiltak ved KA 139 og 141
- Oppgradering av avfallsstasjoner
- Utskifting/utbedring av garasjetak
- Tiltak mot frosne rør og andre kulderelaterte utfordringer
- HMS-arbeid på fellesområder og lekeplasser
- Vurdering av parkeringsløsninger

Møter og kommunikasjon:

- 9 styremøter
- Regnskapsmøte og generalforsamling
- Cirka 30 befaringer knyttet til ulike prosjekter
- Løpende dialog og beslutninger via chat og telefon
- Omtrent 800 e-poster behandlet gjennom året



Til generalforsamlingen i Øvre Høybråten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øvre Høybråten 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
0257 Øvre Høybråten Borettslag.pdf



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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 29. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



ØVRE HØYBRÅTEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 773 430, KUNDENR. 257

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. | | 2 645 563 | 3 470 299 |
| <i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i> | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | -87 100 | -17 176 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 13 | 5 476 | 6 377 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 16 | -733 501 | -809 406 |
| Innsk. øremerk. bankkto | | -8 101 | -4 531 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | -823 226 | -824 736 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 1 822 337 | 2 645 563 |

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

| | | |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Omløpsmidler | 2 090 721 | 2 989 834 |
| Kortsiktig gjeld | -268 384 | -344 271 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 1 822 337 | 2 645 563 |



ØVRE HØYBRÅTEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 773 430, KUNDENR. 257

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 8 757 920 | 8 192 238 | 8 737 000 | 9 858 000 |
| Ladeinntekter EL-bil | | 660 340 | 0 | 0 | 200 000 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 9 418 260 | 8 192 238 | 8 737 000 | 10 058 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -42 300 | -42 300 | -42 300 | -42 000 |
| Styrehonorar | 4 | -300 000 | -300 000 | -300 000 | -300 000 |
| Avskrivninger | 13 | -5 476 | -6 377 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 5 | -11 250 | -11 250 | -12 000 | -11 250 |
| Forretningsførerhonorar | | -183 420 | -174 190 | -185 000 | -194 000 |
| Konsulenthonorar | 6 | -127 595 | -134 769 | -70 000 | -50 000 |
| Kontingenter | | -27 800 | -27 800 | -27 800 | -28 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -2 835 092 | -2 325 689 | -2 200 000 | -2 452 000 |
| Forsikringer | | -1 020 466 | -911 524 | -1 000 000 | -1 248 399 |
| Kommunale avgifter | 8 | -2 160 259 | -1 838 180 | -2 116 155 | -2 405 000 |
| Energi/fyring | | -231 663 | -187 650 | -175 000 | -175 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -704 726 | -677 199 | -680 000 | -707 000 |
| Andre driftskostnader | 9 | -328 951 | -305 609 | -325 000 | -358 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -7 978 997 | -6 942 537 | -7 133 255 | -7 970 649 |
| DRIFTSRESULTAT | | 1 439 263 | 1 249 701 | 1 603 745 | 2 087 351 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 161 181 | 155 559 | 90 000 | 90 000 |
| Finanskostnader | 11 | -1 687 544 | -1 422 436 | -1 657 000 | -1 661 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -1 526 363 | -1 266 877 | -1 567 000 | -1 571 000 |
| ÅRSRESULTAT | | -87 100 | -17 176 | 36 745 | 516 351 |
| Overføringer: | | | | | |
| Udekket tap | | -87 100 | -17 176 | | |



ØVRE HØYBRÅTEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 773 430, KUNDENR. 257

BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 12 | 16 192 000 | 16 192 000 |
| Tomt | | 2 312 542 | 2 312 542 |
| Andre varige driftsmidler | 13 | 13 082 | 18 558 |
| Aksjer og andeler | 14 | 1 000 | 1 000 |
| Miljøbankkonto, øremerket | | 251 627 | 213 906 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 18 770 252 | 18 738 007 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 182 646 | 166 383 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 0 | 85 371 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 1 836 862 | 857 421 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 71 212 | 1 880 659 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 2 090 721 | 2 989 834 |
| SUM EIENDELER | | 20 860 972 | 21 727 841 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 139 * 100 | | 13 900 | 13 900 |
| Udekket tap | 15 | -14 205 227 | -14 118 127 |
| SUM EGENKAPITAL | | -14 191 327 | -14 104 227 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 16 | 29 721 566 | 30 455 067 |
| Borettsinnskudd | 17 | 4 824 100 | 4 824 100 |
| Avsetning bomiljøtiltak | 18 | 238 249 | 208 629 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 34 783 915 | 35 487 796 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 268 384 | 146 453 |
| Påløpte renter | | 0 | 139 517 |
| Påløpte avdrag | | 0 | 58 301 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 268 384 | 344 271 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 20 860 972 | 21 727 841 |
| Pantstillelse | 19 | 41 774 100 | 41 774 100 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |



Oslo, 10.04.2025
Styret i Øvre Høybråten Borettslag

Eirik Berglund

Tommy Rånes Hansen

Caroline Hauge Heimen

Pål Orby

Jan Christian Viumda Asker

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 8 264 940 |
| Leietillegg for påbygg | 472 140 |
| Eiendomsskatt | 20 840 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 8 757 920 |

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

| | |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -42 300 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -42 300 |

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 300 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 309, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 250.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

| | |
|-----------------------------|-----------------|
| Juridisk bistand | -25 188 |
| Tilleggstjenester, OBOS | -14 332 |
| OBOS Prosjekt AS | -84 100 |
| OPAK AS | -975 |
| Radonlab AS | -3 000 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -127 595 |

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-----------------------------------|-------------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -2 069 801 |
| Drift/vedlikehold VVS | -179 717 |
| Drift/vedlikehold elektro | -29 157 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -480 323 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -14 490 |
| Drift/vedlikehold søppelanlegg | -18 948 |
| Egenandel forsikring | -36 000 |
| Kostnader dugnader | -6 657 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -2 835 092 |

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Eiendomsskatt | -20 877 |
| Vann- og avløpsavgift | -1 470 326 |
| Feieavgift | -29 648 |
| Renovasjonsavgift | -639 408 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -2 160 259 |

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Lokalleie | -4 000 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -113 898 |
| Snørydding | -198 580 |
| Andre fremmede tjenester | -3 392 |
| Kontor- og datarekvisita | -588 |
| Trykksaker | -38 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -2 309 |
| Andre kontorkostnader | -1 996 |
| Porto | -425 |
| Drivstoff biler, maskiner osv. | -807 |
| Bank- og kortgebyr | -2 917 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -328 951 |

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

| | |
|-------------------------------------|----------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 6 511 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 55 278 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 99 392 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 161 181 |

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Renter og gebyr på lån Handelsbanken | -1 686 937 |
| Renter på leverandørgjeld | -607 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -1 687 544 |

NOTE: 12**BYGNINGER**

| | |
|--------------------------|-------------------|
| Kostpris/Bokf.verdi 1971 | 16 192 000 |
| SUM BYGNINGER | 16 192 000 |

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.107/bnr.711 - 718.

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

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

| | | | |
|--------------------------------|------------|---------------|--------|
| Snøfreser | | | |
| Tilgang 2022 | 16 430 | | |
| Avskrevet tidligere | -10 953 | | |
| Avskrevet i år | -5 476 | | 1 |
| Garasjeanlegg | | | |
| Tilgang 1974 | 13 080 | | 13 080 |
| Ladestasjon for el bil | | | |
| Tilgang 2019 | 3 934 375 | | |
| Tilgang 2020 | 50 155 | | |
| Avskrevet tidligere | -3 984 529 | | 1 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | | 13 082 | |
| SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER | | -5 476 | |

NOTE: 14**AKSJER OG ANDELER**

| | | |
|---------------------------------------|--|--------------|
| 1 andel Høybråten/Stovner IL klubbhus | | 1 000 |
| SUM AKSJER OG ANDELER | | 1 000 |

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,55 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2017

-36 947 000

Nedbetalt tidligere

6 491 933

Nedbetalt i år

733 501

-29 721 566**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-29 721 566****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1971

-4 824 100

SUM BORETTSINNSKUDD**-4 824 100****NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

-238 249

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-238 249****NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

4 824 100

Pantelån

29 721 566

TOTALT**34 545 666**

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

Bygninger

16 192 000

Tomt

2 312 542

TOTALT**18 504 542**



0257 Øvre Høybråten Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

| | |
|----------------|----------------|
| Eirik Berglund | Lyngtrekket 11 |
|----------------|----------------|

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

| | | |
|-------------|----------------------------|-----------------------|
| Nestleder | Jan Christian Viumda Asker | Karl Andersens Vei 85 |
| Styremedlem | Caroline Hauge Heimen | Karl Andersens Vei 95 |

Som styremedlemmer foreslås:

| | | |
|-------------|-----------------------|------------------------|
| Styremedlem | Tommy Rånes Hansen | Karl Andersens Vei 99 |
| Styremedlem | Caroline Hauge Heimen | Karl Andersens Vei 95 |
| Styremedlem | Pål Orby | Karl Andersens Vei 139 |

C. Som varamedlemmer foreslås:

| | | |
|------------|-------------------------------|-------------------------|
| Varamedlem | Mona Aamodt | Karl Andersens Vei 147 |
| Varamedlem | Anita Victoria Tønder Iversen | Karl Andersens Vei 76 B |

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

| | |
|----------------|----------------|
| Eirik Berglund | Lyngtrekket 11 |
|----------------|----------------|

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:



Jan Christian Viumda Asker

Karl Andersens Vei 85

E. Som valgkomité foreslås:

Zeid Al-Mele

Karl Andersens Vei 74 B

Atle Borgeteien

Karl Andersens Vei 129

Dato 27.04.2025 I valgkomiteen for Øvre Høybråten Borettslag

Zeid Al-Mele

Atle Borgeteien



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 21.05.25

Selskapsnummer: 257 Selskapsnavn: ØVRE HØYBRÅTEN 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.