



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 846 241
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET OLAF RYESPLASS 3
MARKVEIEN 38 42
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: 22.06.2025

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, 06.07.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 953846241

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 935 955	2 751 337
Sum inntekter		2 935 955	2 751 337
Kostnader			
Lønnskostnad		74 165	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			11 340
Annen driftskostnad		1 864 445	1 727 543
Sum kostnader		1 938 610	1 795 934
Driftsresultat		997 345	955 403
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		39 784	28 392
Sum finansinntekter		39 784	28 392
Annen finanskostnad		458 805	397 555
Sum finanskostnader		458 805	397 555
Netto finans		-419 020	-369 163
Resultat før skattekostnad		578 324	586 240
Årsresultat		578 324	586 240
Totalresultat		578 324	586 240
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		578 324	586 240
Sum overføringer og disponeringer		578 324	586 240



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		19 659 504	18 973 185
Sum varige driftsmidler		19 659 504	18 973 185
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		19 659 504	18 973 185
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		16 577	26 803
Andre fordringer		123 570	96 587
Sum fordringer		140 147	123 390
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 262 150	1 254 532
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 262 150	1 254 532
Sum omløpsmidler		1 402 297	1 377 922
SUM EIENDELER		21 061 801	20 351 107

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 600	3 600
Sum innskutt egenkapital		3 600	3 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		10 719 449	10 141 124
Sum opptjent egenkapital		10 719 449	10 141 124
Sum egenkapital		10 723 049	10 144 724
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 117 820	6 436 373
Øvrig langsiktig gjeld		4 059 039	3 633 240
Sum annen langsiktig gjeld		10 176 859	10 069 613
Sum langsiktig gjeld		10 176 859	10 069 613
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 038	50 339
Leverandørgjeld		131 157	66 620
Annen kortsiktig gjeld		28 698	19 811
Sum kortsiktig gjeld		161 894	136 770
Sum gjeld		10 338 753	10 206 383
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 061 801	20 351 107



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 627302

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 846 241
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET OLAF RYESPLASS 3
MARKVEIEN 38 42
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: 22.06.2025

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, 05.07.2025



Organisasjonsnr: 953 846 241
BORETTSLAGET OLAF RYESPLASS 3
MARKVEIEN 38 42

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 935 955	2 751 337
Sum inntekter		2 935 955	2 751 337
Kostnader			
Lønnskostnad		74 165	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			11 340
Annen driftskostnad		1 864 445	1 727 543
Sum kostnader		1 938 610	1 795 934
Driftsresultat		997 345	955 403
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		39 784	28 392
Sum finansinntekter		39 784	28 392
Annen finanskostnad		458 805	397 555
Sum finanskostnader		458 805	397 555
Netto finans		-419 020	-369 163
Resultat før skattekostnad		578 324	586 240
Årsresultat		578 324	586 240
Totalresultat		578 324	586 240
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		578 324	586 240
Sum overføringer og disponeringer		578 324	586 240



Organisasjonsnr: 953 846 241
BORETTSLAGET OLAF RYESPLASS 3
MARKVEIEN 38 42

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		19 659 504	18 973 185
Sum varige driftsmidler		19 659 504	18 973 185
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		19 659 504	18 973 185
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		16 577	26 803
Andre fordringer		123 570	96 587
Sum fordringer		140 147	123 390
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 262 150	1 254 532
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 262 150	1 254 532
Sum omløpsmidler		1 402 297	1 377 922
SUM EIENDELER		21 061 801	20 351 107
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 600	3 600
Sum innskutt egenkapital		3 600	3 600



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	10 719 449	10 141 124
Sum opptjent egenkapital	10 719 449	10 141 124
Sum egenkapital	10 723 049	10 144 724
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6 117 820	6 436 373
Øvrig langsiktig gjeld	4 059 039	3 633 240
Sum annen langsiktig gjeld	10 176 859	10 069 613
Sum langsiktig gjeld	10 176 859	10 069 613
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 038	50 339
Leverandørgjeld	131 157	66 620
Annen kortsiktig gjeld	28 698	19 811
Sum kortsiktig gjeld	161 894	136 770
Sum gjeld	10 338 753	10 206 383
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	21 061 801	20 351 107



Organisasjonsnr: 953 846 241
BORETTSLAGET OLAF RYESPLASS 3
MARKVEIEN 38 42

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. 5043

BORETTSLAGET OLAF RYESPLASS 3 MARKVEIEN 38 42



Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET OLAF RYESPLASS 3 MARKVEIEN 38 42

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 med møte:

Avstemningen åpner 19. juni kl. 19:00 og lukker 22. juni kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5043>

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 19. juni kl. 18:00.

Det holdes også et frivillig møte 19. juni kl. 18:00 , Teams.

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 avgi 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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET OLAF RYESPLASS 3 MARKVEIEN 38 42



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår at Hedda Trøan fra OBOS er møteleder og følger opp det digitale årsmøtet sammen med styret.

Forslag til vedtak

Hedda Trøan er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Anette Nilsen og Benjamin Engeset 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. Revisjonsberetning og årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår å indeksregulere godtgjørelse for styret til kr 67 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 67 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling ettersendes.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Stian Kvil

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ina Marthinsen



Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Lars Wagner
- Tonje Gormley

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Heikki Henriksen
- Troels Normann Mathisen

Valg av 1 styremedlem sameiet markveien 38 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem sameiet markveien 38:

- Ina Marthinsen

Det er ønskelig at Ina fortsetter som styremedlem i Sameiet Markveien 38 som er en del av borettslaget.

Valg av 1 styreleder i olaf ryes plass 3, markveien 42 a&b og markveien 38 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder i olaf ryes plass 3, markveien 42 a&b og markveien 38:

- Stian Kvil

Det er ønskelig at Stian fortsetter som styreleder i de 3 sameiene som er en del av borettslaget.

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling 2025.pdf



Styrets årsrapport

I styreperioden 2024/2025 har styrets arbeid, foruten oppfølging av vanlig drift og vedlikehold, bestått av følgende oppgaver:

- Planlegging av prosess for fasaderehabilitering.
- Innlede arbeid for sammenslåing av sameiene.
- Innhente tilbud og overgang til nye strømvtaler.
- Arrangere dugnad.
- Oppfølging av rottesituasjonen og avfallshåndtering i nordre bakgård.
- Oppfølging av reklamasjon på takrenne i Olaf Ryes plass 3.
- Utbedre avvik i brannvarslingsanlegget.
- Dialog med OBOS rundt bytte av rådgivere.
- Oppstart av ny vaktmesteravtale.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Olaf Ryes plass 3 Markveien 38 42

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Olaf Ryes plass 3 Markveien 38 42 som viser et overskudd på kr. 578.324. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap 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 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. Øvrig informasjon består av budsjettallene 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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21 0166 Oslo	Medlemmer av Den Norske Revisorforening Bankgiro: 9397.05.05914	Organisasjonsnr: 975 800 679 4004
--	---	--------------------------------------



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>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0169 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 447A

Revisjonsberetning og årsregnskap 2024.pdf



BORETTSLAGET OLAF RYESPLASS 3 MARKVEIEN 38 42 ORG.NR. 953 846 241, KUNDENR. 5043

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.		1 241 152	1 275 541
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		578 324	586 240
Tilbakeføring av avskrivning		0	11 341
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-196 684	-205 217
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-121 869	0
Endring egenkapital i fellesanlegg	20	-260 520	-426 752
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-749	-34 388

C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 240 403	1 241 152
-----------------------------------	--	------------------	------------------

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		1 402 297	1 377 922
Kortsiktig gjeld		-161 894	-136 770
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 240 403	1 241 152





**BORETTSLAGET OLAF RYESPLASS 3 MARKVEIEN 38 42
ORG.NR. 953 846 241, KUNDENR. 5043**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		510 832	480 107	510 948	0
Innkrevde felleskostnader	2	2 301 706	2 271 230	2 258 052	2 813 000
Andre inntekter	3	1 548	0	44 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 814 086	2 751 337	2 813 000	2 813 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 165	-7 050	-9 165	-9 000
Styrehonorar	5	-65 000	-50 000	-65 000	-65 000
Avskrivninger		0	-11 341	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 313	-5 922	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-117 185	-111 443	-117 000	-123 000
Konsulenthonorar	7	-12 620	-9 906	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-156 930	-23 275	-5 000	-5 000
Forsikringer		-15 515	-20 397	-22 000	-23 000
Kommunale avgifter	9	-44 147	-75 943	-44 000	-44 000
Kostnader sameie	20	-1 104 445	-983 351	-1 393 416	-1 393 000
Energi/fyring		-148 847	-164 435	-165 000	-165 000
TV-anlegg/bredbånd		-143 744	-209 134	-145 000	-151 000
Andre driftskostnader	10	-112 699	-123 736	-113 000	-116 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 938 610	-1 795 934	-2 099 581	-2 115 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		875 476	955 403	713 419	698 000
Innbetalt andel fellesgjeld		121 869	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		997 345	955 403	713 419	698 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	39 784	28 392	0	0
Finanskostnader	12	-458 805	-397 555	-399 000	-376 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-419 020	-369 163	-399 000	-376 000
ÅRSRESULTAT		578 324	586 240	314 419	322 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		578 324	586 240		





**BORETTSLAGET OLAF RYESPLASS 3 MARKVEIEN 38 42
ORG.NR. 953 846 241, KUNDENR. 5043**

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	17 012 039	17 012 039
Tomt		2 647 465	2 647 465
SUM ANLEGGSMIDLER		19 659 504	19 659 504
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		16 577	26 803
Forskuddsbetalte kostnader		0	59 318
Andre kortsiktige fordringer	14	123 570	37 269
Driftskonto OBOS-banken		306 247	331 972
Sparekonto OBOS-banken		955 903	922 559
SUM OMLØPSMIDLER		1 402 297	1 377 922
SUM EIENDELER		21 061 801	21 037 426
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 36 * 100		3 600	3 600
Annen egenkapital	15	10 719 449	10 141 124
SUM EGENKAPITAL		10 723 049	10 144 724
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	6 117 820	6 436 373
Borettsinnskudd	17	3 633 240	3 633 240
Andel egenkapital i fellesanlegg	20	425 798	686 319
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 176 858	10 755 932
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 843	19 811
Leverandørgjeld		131 157	66 620
Påløpte renter		2 038	33 656
Påløpte avdrag		0	16 683
Annen kortsiktig gjeld	18	6 855	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		161 894	136 770
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 061 801	21 037 426
Pantstillelse	19	20 816 538	20 816 538
Garantiansvar	20	1 380 232	1 506 287

Oslo, 26.05.2025

Styret i Borettslaget Olaf Ryes plass 3 Markveien 38 42

Stian Kvil

Mohammed Sarmadawy

Susanne Strandquist

Ina Marthinsen





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.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto 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 inntektsføres 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	2 031 534
Kapitalkostnader	509 216
TV/Internett	154 008
Balkongtillegg	72 036
Eiendomsskatt	44 128
Reg.kapitalkostnader IN	1 616
Overført til kapitalkostnader	-510 832
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 301 706

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Viderefakturert sameiene for kostnad konsulenthonorar	1 455
Opprydding kundereskontro	93
SUM ANDRE INNTEKTER	1 548

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 165
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 165

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 65 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 757, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 313.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 620
SUM KONSULENTHONORAR	-12 620

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-47 870
Drift/vedlikehold VVS	-8 794
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 702
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-95 375
Kostnader dugnader	-3 189
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-156 930

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



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

Eiendomsskatt	-44 147
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-44 147

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 503
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 375
Renhold ved firmaer	-84 216
Andre fremmede tjenester	-13 518
Andre kostnader tillitsvalgte	-757
Andre kontorkostnader	-88
Bank- og kortgebyr	-2 810
Velferdskostnader	-300
Tap på fordringer,	-134
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-112 699

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter bank	35 075
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 137
Andre renteinntekter	3 572
SUM FINANSINTEKTER	39 784

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-385 677
Andre rentekostnader	-73 128
SUM FINANSKOSTNADER	-458 805

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1986	7 034 789
Tilgang 2011	8 945 655
Tilgang 2013	1 031 595
SUM BYGNINGER	17 012 039

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.228/bnr.181 M. flere

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer	122 897
Til gode av eierne	673
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	123 570



**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	9 806 501
Egenkapital fra IN tidligere	1 122 016
Egenkapital fra IN 2024	121 869
Reduksjon EK fra IN	-330 937
SUM ANNEN EGENKAPITAL	10 719 449

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

NOTE: 16**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 29 år.	
Opprinnelig 2012	-1 080 000
Nedbetalt tidligere	303 336
Nedbetalt i år	24 281
	-752 383
OBOS Boligkreditt	
Lånet er et annuitetslån.	
Renter 31.12.24: 6,10 %, løpetid 26 år	
Opprinnelig, 2016	-8 554 251
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 772 526
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	172 403
Nedbetalt tidligere, IN	1 122 016
Nedbetalt i år, IN	121 869
	-5 365 437
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-6 117 820

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

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1986	-2 905 200
Tilført 2010,2011 og 2012.	-728 040
SUM BORETTSINNSKUDD	-3 633 240

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen kortsiktig gjeld (refusjon til gode tbf. grunnet avsluttet konto)	-6 855
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-6 855



**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 633 240
Pantelån	6 117 820
Påløpte avdrag	912 948
Beregnete IN-forpliktelses	510 832
TOTALT	11 174 840

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

Bygninger	17 012 039
Tomt	2 647 465
TOTALT	19 659 504

NOTE: 20**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 74,8 % av SE Olaf Ryes Plass 3.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i SE Olaf Ryes Plass 3 og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i SE Olaf Ryes Plass 3 og utgjør kr. 654 878,-

Selskapets andel i SE Olaf Ryes Plass 3 vises som langsiktig gjeld under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i SE Olaf Ryes Plass 3 er inntatt i resultatregnskapet, under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap for fjoråret

Selskapet eier 71,46 % av SE Markveien 42.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i SE Markveien 42 og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i SE Markveien 42 og utgjør kr. 198 409,-

Selskapets andel i SE Markveien 42 vises som langsiktig gjeld under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i SE Markveien 42 er inntatt i resultatregnskapet, under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap for fjoråret.

Selskapet eier 81,49 % av SE Markveien 38.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i SE Markveien 38 og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i SE Markveien 38 og utgjør kr. 526 945,-

Selskapets andel i SE Markveien 38 vises som langsiktig gjeld under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i SE Markveien 38 er inntatt i resultatregnskapet, under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap for fjoråret.





Innstilling til nytt styre i Borettslaget Olaf Ryes Plass 3, Markveien 38 & 42.

Til: Generalforsamlingen i Borettslaget Olaf Ryes Plass 3, Markveien 38 & 42.

Dato: 11. juni 2025

Fra: Valgkomiteen

Sak: Innstilling til valg av nytt styre for perioden 2025-2026/27

Bakgrunn:

Valgkomiteen har i henhold til vedtektene for borettslaget gjennomført en grundig prosess for å finne kandidater til det nye styret. Vi har vurdert kandidater basert på deres kompetanse, erfaring og engasjement for borettslagets beste. Etter å ha gjennomført intervjuer og vurderinger, har valgkomiteen gleden av å presentere sin innstilling til generalforsamlingen.

Valgkomiteens innstilling:

Styreleder: Velges for perioden 2025-2027. Gjenvalg.

- Navn: Stian Kvil
- Adresse: Markveien 42

Styremedlem 1: Velges for perioden 2025-2027. Gjenvalg.

- Navn: Ina Marthinsen
- Adresse: Markveien 38 A

Styremedlem 2 (ikke på valg): Valgt for perioden 2024-2026

- Navn: Mohammed Sarmadawy
- Adresse: Markveien 38 B
- E-post: Mosar@me.com

Styremedlem 3 (ikke på valg): Valgt for perioden 2024-2026

- Navn: Susanne Strandquist
- Adresse: Markveien 38 B
- E-post: s.strandquist@gmail.com

Varamedlem 1: Velges for perioden 2025-2026 (gjenvalg)

- Navn: Lars Wagner
- Adresse: Markveien 42 B
- Telefon: 90201283
- E-post: lwagner@gmx.com



Varamedlem 2: Velges for perioden 2025-2026 (gjenvalg)

- Navn: Tonje Gormley
- Adresse: Olaf Ryes Plass 3a
- Telefon: 98294596
- E-post: tonje.pareli.gormley@dno.no

Medlem valgkomite 1: velges for perioden 2025 - 2026 (1 år) Gjenvalg

- Navn: Troels Normann Mathisen, leder
- Adresse: Olaf Ryes Plass 3 C
- Telefon: 90131675

Medlem valgkomite 2: velges for perioden 2025 - 2026 (1 år) Gjenvalg

- Heikki Henriksen, medlem
- Adresse: Markveien 42 B
- Telefon: 92638011

Kommentarer fra valgkomiteen:

Valgkomiteen har gjennom det siste året registrert en markant økning i både trivsel og engasjement blant styrets medlemmer. De forbedrede rutinene for møteforberedelser, tydeligere ansvarsfordeling og bedre oppfølging av sakslister har bidratt til mer effektive arbeidsprosesser og økt gjensidig tillit. Dette er tiltak som ble lansert i fjor, og som nå tydelig har slått positivt ut.

Valgkomiteen anbefaler sterkt at de to sittende styremedlemmene som er på valg, og som ønsker gjenvalg, fortsetter i sine verv for å sikre kontinuitet og videreutvikling av de gode prosessene.

Vi vil derfor på det sterkeste oppfordre det nye styret til å videreføre og videreutvikle disse prosessene. Kontinuitet i bruken av strukturerte møteplaner, klare ansvarsområder og systematisk oppfølgingsarbeid vil etter vår vurdering være avgjørende for å opprettholde det gode samarbeidsklimaet og sikre effektiv drift av borettslagets fellesskap.

Valgkomiteen v/ Heikki Henriksen og Troels N Mathisen

Oslo, 11/6 - 2025



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 19.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 22.06.25

Selskapsnummer: 5043 Selskapsnavn: BORETTSLAGET OLAF RYESPLASS 3 MARKVEIEN 38 42

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: _____



Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Hedda Trøan er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Anette Nilsen og Benjamin Engeset 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>
<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til kr 67 000.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Stian Kvil

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Ina Marthinsen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Lars Wagner

Tonje Gormley

Valgkomite (kun 2 skal velges)

Heikki Henriksen

Troels Normann Mathisen

Styremedlem Sameiet Markveien 38 (kun 1 skal velges)

Ina Marthinsen

Styreleder i Olaf ryes plass 3, Markveien 42 a&b og Markveien 38 (kun 1 skal velges)

Stian Kvil



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.