



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 081 946  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ANDRESBAKKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Vangsvegen 143  
2321 HAMAR

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2025

### 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

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 948081946

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 729 641	2 467 114
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 729 641</b>	<b>2 467 114</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		91 280	79 870
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		52 894	70 525
Annen driftskostnad		2 780 606	1 259 886
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 924 780</b>	<b>1 410 281</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-195 139</b>	<b>1 056 834</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		27 465	17 196
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>27 465</b>	<b>17 196</b>
Annen finanskostnad		415 226	357 943
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>415 226</b>	<b>357 943</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-387 761</b>	<b>-340 747</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-582 900</b>	<b>716 087</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-582 900</b>	<b>716 087</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-582 900</b>	<b>716 087</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-582 900	716 087
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-582 900</b>	<b>716 087</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		18 614 448	18 614 448
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		341 228	394 122
Sum varige driftsmidler		18 955 676	19 008 570
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		54 309	46 167
Sum finansielle anleggsmidler		54 309	46 167
Sum anleggsmidler		19 009 985	19 054 737
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 459 411	753 483
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 459 411	753 483
Sum omløpsmidler		2 459 411	753 483
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>21 469 396</b>	<b>19 808 219</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 000	3 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 000</b>	<b>3 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		8 465 804	9 048 704
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>8 465 804</b>	<b>9 048 704</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>8 468 804</b>	<b>9 051 704</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 195 226	6 329 332
Øvrig langsiktig gjeld		4 251 422	4 245 029
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>12 446 648</b>	<b>10 574 361</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>12 446 648</b>	<b>10 574 361</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 593	174 034
Leverandørgjeld		551 352	8 121
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>553 945</b>	<b>182 155</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 000 592</b>	<b>10 756 516</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>21 469 396</b>	<b>19 808 219</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 367546

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 081 946  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ANDRESBAKKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Vangsvegen 143  
2321 HAMAR

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2025

#### 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, 26.04.2025



Organisasjonsnr: 948 081 946  
ANDRESBAKKEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 729 641	2 467 114
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 729 641</b>	<b>2 467 114</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		91 280	79 870
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		52 894	70 525
Annen driftskostnad		2 780 606	1 259 886
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 924 780</b>	<b>1 410 281</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-195 139</b>	<b>1 056 834</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		27 465	17 196
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>27 465</b>	<b>17 196</b>
Annen finanskostnad		415 226	357 943
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>415 226</b>	<b>357 943</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-387 761</b>	<b>-340 747</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-582 900</b>	<b>716 087</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-582 900</b>	<b>716 087</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-582 900</b>	<b>716 087</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-582 900	716 087
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-582 900</b>	<b>716 087</b>



Organisasjonsnr: 948 081 946  
ANDRESBAKKEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		18 614 448	18 614 448
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		341 228	394 122
Sum varige driftsmidler		18 955 676	19 008 570
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		54 309	46 167
Sum finansielle anleggsmidler		54 309	46 167
Sum anleggsmidler		19 009 985	19 054 737
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 459 411	753 483
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 459 411	753 483
Sum omløpsmidler		2 459 411	753 483
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>21 469 396</b>	<b>19 808 219</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 000	3 000
Sum innskutt egenkapital		3 000	3 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	8 465 804	9 048 704
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>8 465 804</b>	<b>9 048 704</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8 468 804</b>	<b>9 051 704</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 195 226	6 329 332
Øvrig langsiktig gjeld	4 251 422	4 245 029
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>12 446 648</b>	<b>10 574 361</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>12 446 648</b>	<b>10 574 361</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 593	174 034
Leverandørgjeld	551 352	8 121
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>553 945</b>	<b>182 155</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>13 000 592</b>	<b>10 756 516</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>21 469 396</b>	<b>19 808 219</b>



Organisasjonsnr: 948 081 946  
ANDRESBAKKEN 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**

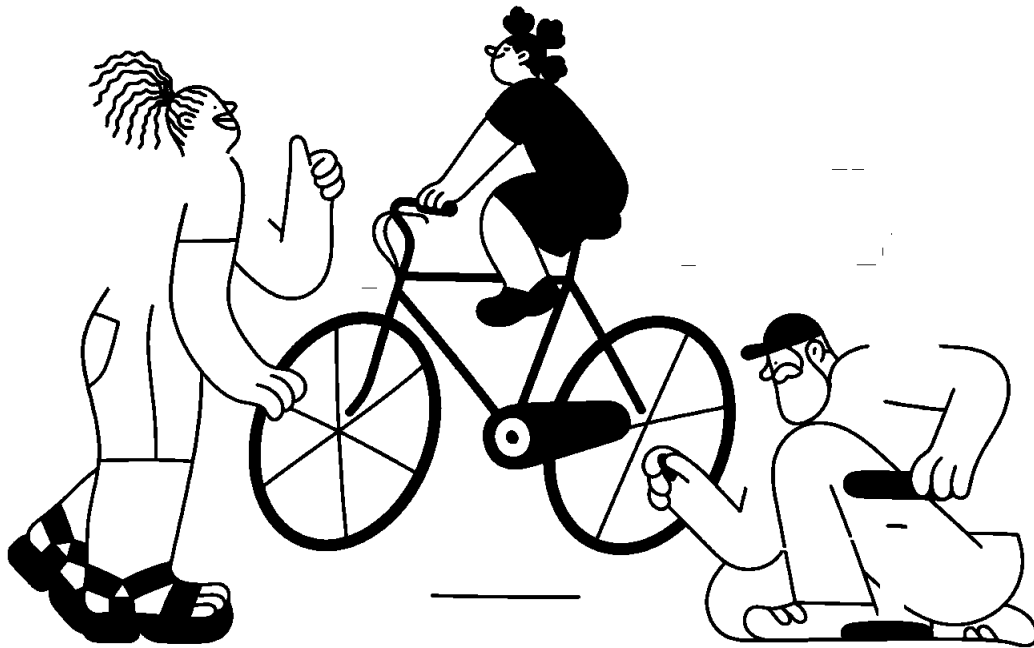
**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 4760  
ANDRESBAKKEN BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i ANDRESBAKKEN 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:

3. april 2025 kl. 19:00, Ingeberg Skole.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i ANDRESBAKKEN 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  
Kirsti Jøines er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak  
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak  
Som fører av protokollen ble Kirsti Jøines foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



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 føring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

#### Vedlegg

- 1. 4760 Årsregnskap 2024.pdf
- 2. 4760 Andresbakken Borettslag Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 90 000 kroner.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 90 000 kroner.

Sak 7

### Valg av tillitsvalgte



## Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Rita Veidahl

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Andreas Øveraas
- Marit Einang

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ingrid H Sætren
- Kari Hoel-Andersen

**Valg av 1 valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Gunnhild Moen
- Line Hauge

Sak 8

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

## Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Marit Einang

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Rita Veidahl



## Styrets årsrapport

### Styrets arbeid

Styret har gjennomført 13 styremøter i perioden fra årsmøte 10.april 2024 til årsmøte 3.april 2025 – hvorav 2 digitale i forbindelse med stevning mot utbygger. Ekstraordinært årsmøte ble avholdt digitalt i perioden 3-7.juni.

Budsjettmøte med Obos ble gjennomført i 24.oktober 2024 og regnskapsmøte 5.mars 2025.

Styreleder har deltatt på OBOS` styrelederkonferanse og høstseminar.

Styret har avholdt mange møter og befaringer med utbygger, entreprenører, kommunen og OBOS i forbindelse med pågående prosjekter og renovering av blokkene.

Borettslaget har gjennomført 4 dugnader i løpet av året, vårdugnad 13. og 28. mai, og høstdugnad 2. september. Årets siste dugnad ble gjennomført 26. oktober.

21. juni ble det avholdt en hyggelig sommerfest ute foran blokkene.

Styret inviterte alle beboere til å delta på Rosa sløyfe turmarsj 5. oktober 2024. Beboere som deltok, fikk dekket startavgiften.

Det er publisert tre infoskriv til beboere via Vibbo i løpet av året - mars, juli og november. Styret har i tillegg jevnlig gjennom året oppdatert Vibbo med relevant informasjon til beboere.

### Butikk på Hagavegen 2

Styret har brukt mye tid på å følge opp tvist i forbindelse med prosjektet i Hagavegen 2. Plassering av spunt på borettslagets eiendom, skader på garasjer, bruk av borettslagets eiendom for å nevne noe. Resultatet ble at borettslaget tok ut stevning mot utbygger som endte med forlik hvor borettslaget fikk 170.000 kr som kompensasjon for plassering av spunt på borettslagets eiendom. Det ble i forliket tatt forbehold om ytterligere skader på garasjer og eiendom, samt eventuelle problemer med drenering. 14.november ble det gjennomført befaring og avtalt at utbedring av garasjer og området mellom eiendommene skal gjennomføres våren 2025.

Det bygges solcelleanlegg på taket av butikken. Styret har protestert mot tiltaket. Pr. dags dato er ikke anlegget satt i drift og vi avventer hvorvidt vår innsigelse/innsjutt blir hensyntatt.

### Gåsbuvegen områderegulering, midlertidig gjennomkjøringsvei, skilting og parkering

Borettslaget ble direkte berørt i forbindelse med områdereguleringen av Gåsbuvegen med gjennomkjøringsvei i borettslaget. Styret har gjennomført flere møter og befaringer i forbindelse med denne midlertidige gjennomkjøringsveien og endringen mot Gåsbuvegen. Det har vært god dialog med entreprenør under hele prosessen. Styret har imidlertid opplevd at det har vært mye utfordringer med feilparkering i hele denne perioden, og brukt mye tid på å følge opp dette. I september ble tomte tilbakestilt i samme stand. Vi fikk samtidig flyttet en ladestasjon og en molok, samt utvidet parkering mot Hagevegen med 4-5 plasser. Det gjenstår utbedring av fotballbanen og justering av gjerdet mot fotballbanen. Dette skal gjennomføres våren 2025.

Styret har sett på forbedring av skilting i borettslaget da flere av de eksisterende er ødelagte/slitte, misvisende eller mangelfulle. Nye parkerings skilt som viser hvor det skal parkeres og at dette er en privat parkering er noe av det som vil bli satt opp. Videre vil det bli merket bedre til de enkelte leilighetene. I dag er dette misvisende for de som ikke er kjent.

Nye «Ingen gjennomkjøring» vil også bli satt opp. Dette gjelder først og fremst veien foran nordre blokk, hvor styret i sommer forsøkte å sette opp en midlertidig bom. Denne ble imidlertid fjernet i vinter på grunn av brøyting/strøing. Styret vil følge med på utfordringen med kjøring foran blokken og fortløpende vurdere bom hvis problemet vedvarer. Dette av hensyn til sikkerheten for beboere og dyr i nordre blokk.



## Terrasser

Styret har jobbet med oppfølging av vedlikeholdsarbeidet som ble utført på 5 terrasser. Det er sendt inn klage på arbeidet til prosjektleder i OBOS. Videre er det gjennomført 1-års befarings hvor det ble påpekt en del mangler og feil. Etter møte mellom OBOS Prosjekt og Nordbolig i februar 2024 ble det avtalt at utbedringer skulle skje innen 1.juni 2024. Styret gjennomførte en befarings og møte med Nordbolig i mai, hvor det ble avtalt at de skulle komme tilbake med forslag til løsninger. Styret fikk aldri dette forslaget og purret gjentatte ganger uten å få svar. Utbedringer ble utført sent høsten 2024 uten forvarsel og avtale med beboere/styret. Nordbolig anser seg ferdige etter denne utbedringen. Styret er ikke enige i verken prosessen eller valgt løsning, og vil jobbe videre med dette i 2025. Målet er at vi skal finne en løsning som kan benyttes på alle terrasser.

Borettslaget bærer preg av etterslep på vedlikehold. I 2024 har styret jobbet mye med utbedring av bygningsmassen.

## Tak og piper

Foreldet takmembran har ført til sprekker og lekkasjer. Styret besluttet derfor å tekke om takene. Søndre blokk er ferdig, og takteking av nordre blokk vil bli utført våren 2025.

Tilbakeslag av røyk i pipene har vært et stort problem. Tidligere tiltak med å fjerne viftene og heve pipene i forskjellige nivåer, samt ny pipehatt har fungert godt for de fleste og styret besluttet derfor å utbedre dette på de resterende pipene. I forbindelse med dette, legges det nye beslag, samt beslag rundt piper. Dette fordi murpussen er blitt porøs og trekker til seg vann. På denne måten sikrer vi oss mot flere vannskader. Arbeidet ferdigstilles våren 2025.

Som et HMS-tiltak har vi også fått montert faste låsbare trapper til takene. Det er også etablert sikkerhets vire på taket for å sikre de som skal arbeide der (feier, ventilasjonsmontør, elektriker o.l.)

Røykproblematikken er ikke løst for alle beboere og styret er i dialog med leverandør/feievesenet for å finne en løsning på dette.

I løpet av 2024 har styret også jobbet med tre skadesaker i borettslaget, hvorav to medførte egenandel.

Styret budsjetterte med 6.289.000 kr på drift og vedlikehold i 2024, regnskapet viser 1.602.663 kr. Avviket skyldes at ikke alle planlagte prosjekter ble gjennomført.

Styret vil i 2025 fortsette arbeidet med utbedring og vedlikehold av bygningsmassen. Rørfornyng vil ha førsteprioritet for å hindre ytterligere vannlekkasjer. Annet planlagt vedlikehold i 2025 blir å male vinduer/dører (grønt), gjøre vedlikehold på garasjer, samt forbedre utebelysningen. Noe av dette vil styret vurdere å ta på dugnad for å begrense kostnadene mest mulig.



## ANDRESBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 081 946, KUNDENR. 4760

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>571 328</b>	<b>849 425</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-582 900	716 087
Tilbakeføring av avskrivning	14	52 894	70 525
Tillegg for nye langsiktige lån	15	8 229 576	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-6 363 682	-1 063 732
Innsk. øremerk. bankkto		-1 749	-977
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>1 334 139</b>	<b>-278 097</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 905 466</b>	<b>571 328</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		2 459 411	753 483
Kortsiktig gjeld		-553 945	-182 155
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 905 466</b>	<b>571 328</b>



## ANDRESBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 081 946, KUNDENR. 4760

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 537 012	2 442 552	2 537 000	2 776 362
Ladeinntekter EL-bil		22 329	23 162	22 000	30 000
Andre inntekter	3	170 300	1 400	2 000	2 000
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>2 729 641</b>	<b>2 467 114</b>	<b>2 561 000</b>	<b>2 808 362</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-11 280	-9 870	-12 000	-13 000
Styrehonorar	5	-80 000	-70 000	-80 000	-90 000
Avskrivninger	14	-52 894	-70 525	-52 895	-53 000
Revisjonshonorar	6	-8 223	-7 839	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-95 975	-91 145	-97 000	-102 000
Konsulenthonorar	7	-81 801	-11 002	-15 000	-85 000
Kontingenter		-6 000	-6 000	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-1 602 663	-84 789	-6 289 000	-3 099 000
Forsikringer		-100 393	-77 718	-84 000	-110 000
Kommunale avgifter	9	-593 939	-634 954	-696 000	-755 000
Energi/fyring		-63 263	-65 544	-55 000	-75 000
TV-anlegg/bredbånd		-143 640	-163 072	-152 000	-150 000
Andre driftskostnader	10	-84 709	-117 823	-49 500	-99 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 924 780</b>	<b>-1 410 281</b>	<b>-7 597 395</b>	<b>-4 646 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-195 139</b>	<b>1 056 834</b>	<b>-5 036 395</b>	<b>-1 838 138</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	27 465	17 196	0	0
Finanskostnader	12	-415 226	-357 943	-381 000	-472 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-387 761</b>	<b>-340 747</b>	<b>-381 000</b>	<b>-472 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-582 900</b>	<b>716 087</b>	<b>-5 417 395</b>	<b>-2 310 138</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	716 087		
Fra opptjent egenkapital		-582 900	0		



### ANDRESBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 081 946, KUNDENR. 4760

BALANSE			
	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	18 433 965	18 433 965
Tomt		180 483	180 483
Andre varige driftsmidler	14	341 228	394 122
Miljøbankkonto, øremerket		54 309	46 167
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>19 009 985</b>	<b>19 054 737</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Driftskonto OBOS-banken		621 480	237 541
Sparekonto OBOS-banken		1 837 931	515 941
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 459 411</b>	<b>753 483</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>21 469 396</b>	<b>19 808 219</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 30 * 100		3 000	3 000
Opptjent egenkapital		8 465 804	9 048 704
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>8 468 804</b>	<b>9 051 704</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	8 195 226	6 329 332
Borettsinnskudd	16	4 200 000	4 200 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	51 422	45 029
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>12 446 648</b>	<b>10 574 361</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		551 352	8 121
Påløpte renter		2 593	96 601
Påløpte avdrag		0	77 433
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>553 945</b>	<b>182 155</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>21 469 396</b>	<b>19 808 219</b>
Pantstillelse	18	24 600 000	14 600 000
Garantiansvar		0	0

Hamar, 26.02.2025  
Styret i Andresbakken Borettslag

Rita Veidahl

Andreas Øveraas

Marit Einang



Anna Sand Skjærbekk

Grethe Skymoen

**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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

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

Felleskostnader	2 490 696
Garasjeleie	42 840
Lokaler	3 576
Motorvarmerleie	100
Refusjon parkering	-200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 537 012</b>

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

Erstatning etter rettsforlik	170 000
Utleie av tilhenger	300
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>170 300</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-11 280
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-11 280</b>

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

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



Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 80 000.  
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 130, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 223.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-74 050
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 751
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-81 801</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Murerfirma Kjell Syversen AS	-797 748
Innlandet Taktekking AS	-666 378
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 464 125</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-14 044
Drift/vedlikehold VVS	-18 750
Drift/vedlikehold elektro	-48 590
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-45 344
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 811
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 602 663</b>

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-195 690
Vann- og avløpsavgift	-239 827
Feieavgift	-21 249
Renovasjonsavgift	-137 174
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-593 939</b>

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-11 962
Snørydding	-25 021
Gressklipping	-37 573
Andre fremmede tjenester	-1 116
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 880
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 130
Andre kontorkostnader	-773
Bank- og kortgebyr	-2 471
Velferdskostnader	-2 783
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-84 709</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 726
Renter av sparekonto i OBOS-banken	23 739
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>27 465</b>

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

Renter og gebyr på lån i DNB	-258 654
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-156 572
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-415 226</b>

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

Kostpris/Bokf.verdi 1981	10 788 044
Tilgang 2001	60 800
Tilgang 2007	6 636 261
Tilgang 2008	591 496
Tilgang 1998	357 365
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>18 433 965</b>

Tomten ble kjøpt i 1981.

Gnr.25/bnr.65

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg		
Kostpris	201 227	
Tilgang 2002	140 000	
		341 227
Ladebokser elbil		
Kostpris	211 576	
Avskrevet tidligere	-158 681	
Avskrevet i år	-52 894	
		1

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** **341 228**

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-52 894**

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DNB Bank ASA

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,00 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2022 -7 600 000

Nedbetalt tidligere 1 270 668

Nedbetalt i år 6 329 332

0

obos banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024 -8 229 576

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 34 350

-8 195 226

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -8 195 226****NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1981. -4 200 000

**SUM BORETTSINNSKUDD -4 200 000****NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -51 422

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -51 422****NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 4 200 000

Pantelån 8 195 226

**TOTALT 12 395 226**

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

Bygninger 18 433 965

Tomt 180 483

Garasjer 341 227

**TOTALT 18 955 675**



### Resultatanalyse 2024 Andresbakken Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
<b>Driftsinntekter</b>				
Innkrevde felleskostnader	2 537 012	2 537 000	-12	0 %
Ladeinntekter EL-bil	22 329	22 000	-329	-1 %
Andre inntekter	170 300	2 000	-168 300	-8 415 %
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>2 729 641</b>	<b>2 561 000</b>	<b>-168 641</b>	<b>-7 %</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Personalkostnader	-11 280	-12 000	-720	6 %
Styrehonorar	-80 000	-80 000	0	0 %
Avskrivninger	-52 894	-52 895	-1	0 %
Revisjonshonorar	-8 223	-9 000	-777	9 %
Forretningsførerhonorar	-95 975	-97 000	-1 025	1 %
Konsulenthonorar	-81 801	-15 000	66 801	-445 %
Kontingenter	-6 000	-6 000	0	0 %
Drift og vedlikehold	-1 602 663	-6 289 000	-4 686 337	75 %
Forsikringer	-100 393	-84 000	16 393	-20 %
Kommunale avgifter	-593 939	-696 000	-102 061	15 %
Energi/fyring	-63 263	-55 000	8 263	-15 %
TV-anlegg/bredbånd	-143 640	-152 000	-8 360	6 %
Andre driftskostnader	-84 709	-49 500	35 209	-71 %
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-2 924 780</b>	<b>-7 597 395</b>	<b>-4 672 615</b>	<b>62 %</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-195 139</b>	<b>-5 036 395</b>	<b>-4 841 256</b>	<b>96 %</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>				
Finansinntekter	27 465	0	-27 465	100 %
Finanskostnader	-415 226	-381 000	34 226	-9 %
<b>Res. finansinnt./-kostnader</b>	<b>-387 761</b>	<b>-381 000</b>	<b>6 761</b>	<b>-2 %</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>-582 900</b>	<b>-5 417 395</b>	<b>-4 834 495</b>	<b>89 %</b>



Til generalforsamlingen i Andresbakken Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Vedlegg 2

17 av 20

4760 Andresbakken Borettslag Revisjonsberetning.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, 6. mars 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

*Thomas Olsen*  
Thomas Walter Kvam Olsen  
Statsautorisert revisor



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.04.25

Selskapsnummer: 4760 Selskapsnavn: ANDRESBAKKEN 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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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