



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 774 511
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HUSEBØSTYKKET BORETTSLAG
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

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: 11.03.2025

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 954774511

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		8 276 954	8 118 160
Sum inntekter		8 276 954	8 118 160
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	182 560
Annen driftskostnad		4 836 624	4 494 067
Sum kostnader		5 064 824	4 676 627
Driftsresultat		3 212 131	3 441 533
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		136 652	110 048
Sum finansinntekter		136 652	110 048
Annen finanskostnad		2 594 897	2 206 536
Sum finanskostnader		2 594 897	2 206 536
Netto finans		-2 458 245	-2 096 488
Resultat før skattekostnad		753 885	1 345 045
Årsresultat		753 885	1 345 045
Totalresultat		753 885	1 345 045
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		753 885	1 345 045
Sum overføringer og disponeringer		753 885	1 345 045



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		39 085 765	39 085 765
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	2	2
Sum varige driftsmidler		39 085 767	39 085 767
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		28 504	163 123
Sum finansielle anleggsmidler		28 504	163 123
Sum anleggsmidler		39 114 271	39 248 890
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		59 710	75 088
Sum fordringer		59 710	75 088
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 821 498	2 064 557
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 821 498	2 064 557
Sum omløpsmidler		1 881 209	2 139 645
SUM EIENDELER		40 995 480	41 388 534



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		10 600	10 600
Sum innskutt egenkapital		10 600	10 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		17 639 279	18 393 164
Sum opptjent egenkapital		-17 639 279	-18 393 164
Sum egenkapital		-17 628 679	-18 382 564
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		45 662 511	46 537 682
Øvrig langsiktig gjeld		12 656 564	12 797 099
Sum annen langsiktig gjeld		58 319 075	59 334 781
Sum langsiktig gjeld		58 319 075	59 334 781
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		140 249	394 260
Leverandørgjeld		164 835	42 058
Sum kortsiktig gjeld		305 084	436 318
Sum gjeld		58 624 159	59 771 099
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		40 995 480	41 388 534



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 336384

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 774 511
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HUSEBØSTYKKET BORETTSLAG
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

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: 11.03.2025

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, 18.03.2025



Organisasjonsnr: 954 774 511
HUSEBØSTYKKET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 276 954	8 118 160
Sum inntekter		8 276 954	8 118 160
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	182 560
Annen driftskostnad		4 836 624	4 494 067
Sum kostnader		5 064 824	4 676 627
Driftsresultat		3 212 131	3 441 533
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		136 652	110 048
Sum finansinntekter		136 652	110 048
Annen finanskostnad		2 594 897	2 206 536
Sum finanskostnader		2 594 897	2 206 536
Netto finans		-2 458 245	-2 096 488
Resultat før skattekostnad		753 885	1 345 045
Årsresultat		753 885	1 345 045
Totalresultat		753 885	1 345 045
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		753 885	1 345 045
Sum overføringer og disponeringer		753 885	1 345 045



Organisasjonsnr: 954 774 511
HUSEBØSTYKKET 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		39 085 765	39 085 765
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	2	2
Sum varige driftsmidler		39 085 767	39 085 767
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		28 504	163 123
Sum finansielle anleggsmidler		28 504	163 123
Sum anleggsmidler		39 114 271	39 248 890
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		59 710	75 088
Sum fordringer		59 710	75 088
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 821 498	2 064 557
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 821 498	2 064 557
Sum omløpsmidler		1 881 209	2 139 645
SUM EIENDELER		40 995 480	41 388 534

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		10 600	10 600



Sum innskutt egenkapital	10 600	10 600
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	17 639 279	18 393 164
Sum opptjent egenkapital	-17 639 279	-18 393 164
Sum egenkapital	-17 628 679	-18 382 564
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	45 662 511	46 537 682
Øvrig langsiktig gjeld	12 656 564	12 797 099
Sum annen langsiktig gjeld	58 319 075	59 334 781
Sum langsiktig gjeld	58 319 075	59 334 781
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	140 249	394 260
Leverandørgjeld	164 835	42 058
Sum kortsiktig gjeld	305 084	436 318
Sum gjeld	58 624 159	59 771 099
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	40 995 480	41 388 534



Organisasjonsnr: 954 774 511
HUSEBØSTYKKET 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

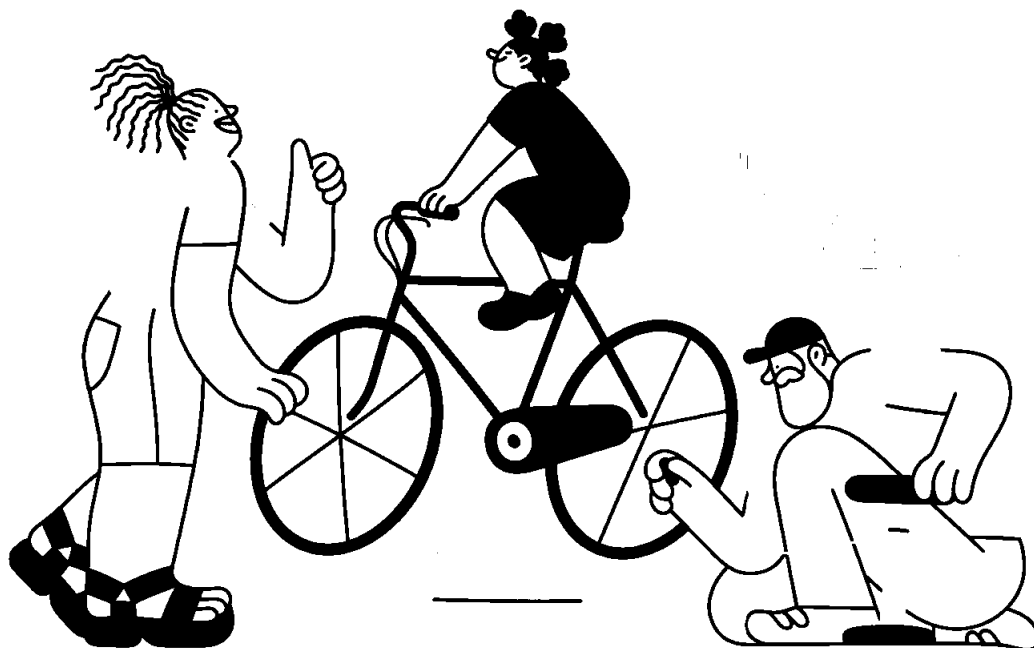
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3420

HUSEBØSTYKKET BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i HUSEBØSTYKKET BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 11. mars kl. 09:00 og lukker 14. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3420>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **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.

Analoge stemmesedler

Analoge stemmesedler kan leveres i lukket konvolutt til styreleder Marion Gauthun innen stemmefristen i Austrikrossen 6.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Oppdatert husordensregler til godkjenning
7. Endring av vedtekters pkt. 8-1 (1) ledd
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling



Med vennlig hilsen,
Styret i HUSEBØSTYKKET 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.

Styrets innstilling

Styret foreslår Maarja Risa fra OBOS som møteleder.

Forslag til vedtak

Maarja Risa blir valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår Samuel Gustavo Osorio Castro og Anette Nylund Erland som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Samuel Gustavo Osorio Castro og Anette Nylund Erland 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. 3420 Årsregnskap Husebøstykket borettslag.pdf
- 2. 3420 Husebøstykket Brl revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 200 000

Sak 6

Oppdatert husordensregler til godkjenning

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår å vedta vedlagt oppdatert husordensregler for borettslaget for å sikre et godt og forutsigbart bomiljø.

Styrets innstilling

Styret ønsker å oppdatere husordensregler for borettslaget.

Forslag til vedtak

Husordensregler vedtas som foreslått.



Vedlegg

3. 3420 Husebøstykkeket borettslag Husordensregler 11.03.2025.pdf

Sak 7

Endring av vedtekters pkt. 8-1 (1) ledd

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ønsker å redusere antall styremedlemmer og foreslår å endre vedtektens pkt 8-1 (1) ledd med følgende tekst: Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer og 2 varamedlemmer.

Gammel tekst: (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 5 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

Ny tekst: (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

Styrets innstilling

Endre vedtekters pkt 8-1 (1) som følger: Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

Forslag til vedtak

Endre vedtekters pkt 8-1 (1) som følger: Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Rebecca Andersen

Sak 9

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:

- Marion Gauthun

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Rebecca Andersen



Styrets årsrapport

Styret har i løpet av 2024 avholdt fem ordinære møter, samt flere telefonmøter for å behandle saker som har krevd raske avgjørelser.

Arbeidet har hovedsakelig vært rettet mot vedlikehold, kostnadsreduksjon og oppfølging av beboer henvendelser.

Blant de viktigste gjennomførte tiltakene:

Ferdigstilling av uteområdet i VK.

Gjennomføring av dugnad for vedlikehold og trivsel.

Inngåelse av vinter avtale med Sopihop for brøyting og strøing.

Arbeid for med å redusere kostnader for å sikre en sunn økonomi.

Evaluering av mulige nye leverandører for TV og internett.

Løpende besvarelse av henvendelser fra beboere via Vibbo.

Styret fortsetter sitt arbeid med fokus på drift, vedlikehold og service for beboerne.



HUSEBØSTYKKET BORETTSLAG ORG.NR. 954 774 511, KUNDENR. 3420

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.		1 703 327	1 268 025
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		753 885	1 345 045
Tillegg for nye langsiktige lån	17	0	46 516 346
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-875 171	-47 422 633
Innsk. øremerk. bankkto		-5 916	-3 456
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-127 202	435 302
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 576 125	1 703 327
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 881 209	2 139 645
Kortsiktig gjeld		-305 084	-436 318
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 576 125	1 703 327





HUSEBØSTYKKET BORETTSLAG ORG.NR. 954 774 511, KUNDENR. 3420

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 066 988	8 066 988	8 067 000	8 067 000
Ladeinntekter EL-bil		46 844	48 692	0	0
Andre inntekter	3	163 123	2 480	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		8 276 954	8 118 160	8 067 000	8 067 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-22 560	-22 560	-28 200
Styrehonorar	5	-200 000	-160 000	-160 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-10 250	-10 250	-10 100	-11 000
Forretningsførerhonorar		-198 260	-188 280	-199 600	-210 000
Konsulenthonorar	7	-6 683	-6 363	-10 000	-10 000
Kontingenter		-21 200	-21 200	-21 200	-21 000
Drift og vedlikehold	8	-1 150 877	-1 072 178	-1 345 000	-1 345 000
Forsikringer		-914 713	-772 770	-772 770	-1 068 000
Kommunale avgifter	9	-1 586 813	-1 557 067	-1 632 270	-1 825 050
Energi/fyring		-233 799	-209 227	-195 000	-195 000
TV-anlegg/bredbånd		-641 495	-608 779	-645 100	-671 000
Andre driftskostnader	10	-72 534	-47 953	-79 000	-80 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 064 824	-4 676 627	-5 092 600	-5 664 250
DRIFTSRESULTAT		3 212 131	3 441 533	2 974 400	2 402 750
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	136 652	110 048	0	0
Finanskostnader	12	-2 594 897	-2 206 536	-2 649 035	-2 559 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 458 245	-2 096 488	-2 649 035	-2 559 000
ÅRSRESULTAT		753 885	1 345 045	325 365	-156 250
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		753 885	1 345 045		





HUSEBØSTYKKET BORETTSLAG ORG.NR. 954 774 511, KUNDENR. 3420

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	38 536 854	38 536 854
Tomt		548 911	548 911
Andre varige driftsmidler	14	2	2
Miljøbankkonto, øremerket		28 504	163 123
SUM ANLEGGSMIDLER		39 114 271	39 248 890
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		54 903	70 312
Andre kortsiktige fordringer	15	4 808	4 776
Driftskonto OBOS-banken		1 705 113	1 952 232
Sparekonto OBOS-banken		116 385	112 325
SUM OMLØPSMIDLER		1 881 209	2 139 645
SUM EIENDELER		40 995 480	41 388 534
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 106 * 100		10 600	10 600
Udekket tap	16	-17 639 279	-18 393 164
SUM EGENKAPITAL		-17 628 679	-18 382 564
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	45 662 511	46 537 682
Borettsinnskudd	18	12 638 000	12 638 000
Avsetning bomiljøtiltak	19	18 564	159 099
SUM LANGSIKTIG GJELD		58 319 075	59 334 781
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		164 835	42 058
Påløpte renter		22 544	232 196
Påløpte avdrag		117 705	162 064
SUM KORTSIKTIG GJELD		305 084	436 318
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		40 995 480	41 388 534
Pantstillelse	20	74 138 000	74 138 000
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 20.02.2025
Styret i Husebøstykke Borettslag

Marion Gauthun

Ben Arne Øksnes

Rebecca Andersen

Geir Langeland

Cecilie Adolfsen Laursen

Tore Sunde



**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.

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	7 818 624
Diverse	248 364
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 066 988

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Tilskudd fra OBOS miljøfond	163 123
SUM ANDRE INNETEKTER	163 123

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200

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 200 000.



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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 683
SUM KONSULENTHONORAR	-6 683

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-174 832
Drift/vedlikehold VVS	-35 909
Drift/vedlikehold elektro	-246 630
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-650 419
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-4 097
Egenandel forsikring	-32 000
Kostnader dugnader	-6 990
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 150 877

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-76 719
Vann- og avløpsavgift	-406 343
Avløpsavgift	-552 971
Feieavgift	-23 624
Renovasjonsavgift	-527 157
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 586 813

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 303
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-42 983
Andre fremmede tjenester	-1 875
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 200
Andre kontorkostnader	-55
Telefon, annet	-8 255
Bank- og kortgebyr	-2 916
Velferdskostnader	-5 947
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-72 534

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 554
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 976
Kundeutbytte fra Gjensidige	118 122
SUM FINANSINTEKTER	136 652



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

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-19 157
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 575 740
Renter på leverandørgjeld	0
SUM FINANSKOSTNADER	-2 594 897

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1981	33 521 041
Tilgang 2000	3 705 227
Tilgang 2002	1 310 586
SUM BYGNINGER	38 536 854

Tomten ble kjøpt i 1981

Gnr.6/bnr.579 M. flere

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Lekeapparat		
Tilgang 2013	41 475	
Avskrevet tidligere	-41 474	
		1
Lekeplass		
Tilgang 2015	331 553	
Avskrevet tidligere	-331 552	
Avskrevet i år	0	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**0****NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

El-bil, Lyse desember	4 808
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 808

NOTE: 16**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: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,71 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2000

-4 000 000

Nedbetalt tidligere

3 523 169

Nedbetalt i år

232 931

-243 900

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,64 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023

-46 801 787

Nedbetalt tidligere

740 936

Nedbetalt i år

642 240

-45 418 611**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-45 662 511****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1981

-12 638 000**SUM BORETTSINNSKUDD****-12 638 000****NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

-18 564**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD****-18 564****NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

12 638 000

Pantelån

45 662 511

Påløpte avdrag

117 705

TOTALT**58 418 216**

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

Bygninger

38 536 854

Tomt

548 911

TOTALT**39 085 765**



Til generalforsamlingen i Husebøstykkeket Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Husebøstykkeket 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 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
3420 Husebøstykkeket BFI revisjonsberetning.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, 25. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



HUSORDENSREGLER FOR

HUSEBØSTYKKET BORETTSLAG

VEDTATT I generalforsamling den 11.03.2025

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på borettslagets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre eiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Andelseierne er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.



§ 4 Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser. De som disponerer garasjeplass, må følge de bestemmelser som er vedtatt.

Umerkede parkeringsplasser er tiltenkt besøkende/gjesteparkering og skal ikke brukes fast av beboerne.

Bobiler, tilhengere, avskiltede biler/ikke kjørbare biler, båter, kajaker og lignende skal ikke oppta umerkede/gjesteparkeringsplasser. Avskiltede biler kan stå parkert i inntil 6 måneder, så må man finne andre løsninger.

§ 5. Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte eier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte eier måtte dekke utbedringskostnadene.

§ 6. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor boligselskapets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 7. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 8. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret.

Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 9. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt eier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) andelen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarslere på alle soverom. Eier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 10. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.



Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 11 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
4. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
5. Det er ikke lov å sette ut mat til andre dyr enn sine egne.

§12. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 13 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.



Søknad om dyrehold

Undertegnede adresse søker herved om rett til å holde

.....

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

....., den/..... Andelseiers underskrift:

....., den/..... Medeiers underskrift:

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av

.....

....., den/..... Styrets leder:



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 11.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 14.03.25

Selskapsnummer: 3420 Selskapsnavn: HUSEBØSTYKKET BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Maarja Risa blir valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Samuel Gustavo Osorio Castro og Anette Nylund Erland er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 200 000

- For
 Mot

Sak 6 Oppdatert husordensregler til godkjenning

Husordensregler vedtas som foreslått.

- For
 Mot

Sak 7 Endring av vedtekters pkt. 8-1 (1) ledd

Endre vedtekters pkt 8-1 (1) som følger: Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

- For
 Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Rebecca Andersen

Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- Marion Gauthun

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Rebecca Andersen



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oeef@obos.no

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