



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 815 048
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØSTGÅRD BORETTSLAG IV
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Bente Krogstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 24.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 130 100	1 082 882
Sum inntekter		1 130 100	1 082 882
Kostnader			
Lønnskostnad		48 643	45 224
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		18 317	18 318
Annen driftskostnad		1 178 680	796 554
Sum kostnader		1 245 640	860 096
Driftsresultat		-115 540	222 786
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 699	8 826
Sum finansinntekter		8 699	8 826
Annen finanskostnad		144 785	174 494
Sum finanskostnader		144 785	174 494
Netto finans		-136 086	-165 668
Ordinært resultat før skattekostnad		-251 626	57 118
Ordinært resultat etter skattekostnad		-251 626	57 118
Årsresultat		-251 626	57 118
Totalresultat		-251 626	57 118
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-251 626	57 118
Sum overføringer og disponeringer		-251 626	57 118



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 004 859	4 004 859
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		53 177	71 494
Sum varige driftsmidler		4 058 036	4 076 353
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 058 036	4 076 353
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			10 089
Andre fordringer		36 648	
Sum fordringer		36 648	10 089
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 034 839	718 379
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 034 839	718 379
Sum omløpsmidler		1 071 487	728 468
SUM EIENDELER		5 129 523	4 804 821



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 149 470	2 897 844
Sum opptjent egenkapital		-3 149 470	-2 897 844
Sum egenkapital		-3 147 070	-2 895 444
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 595 225	7 363 668
Øvrig langsiktig gjeld		365 657	365 657
Sum annen langsiktig gjeld		7 960 882	7 729 325
Sum langsiktig gjeld		7 960 882	7 729 325
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		874	765
Leverandørgjeld		298 496	-32 782
Skyldige offentlige avgifter		230	216
Annen kortsiktig gjeld		16 111	2 742
Sum kortsiktig gjeld		315 712	-29 059
Sum gjeld		8 276 594	7 700 266
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 129 523	4 804 821



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 292876

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 815 048
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØSTGÅRD BORETTSLAG IV
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Bente Krogstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 31.05.2022



Organisasjonsnr: 954 815 048
ØSTGÅRD BORETTSLAG IV

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 130 100	1 082 882
Sum inntekter		1 130 100	1 082 882
Kostnader			
Lønnskostnad		48 643	45 224
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		18 317	18 318
Annen driftskostnad		1 178 680	796 554
Sum kostnader		1 245 640	860 096
Driftsresultat		-115 540	222 786
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 699	8 826
Sum finansinntekter		8 699	8 826
Annen finanskostnad		144 785	174 494
Sum finanskostnader		144 785	174 494
Netto finans		-136 086	-165 668
Ordinært resultat før skattekostnad		-251 626	57 118
Ordinært resultat etter skattekostnad		-251 626	57 118
Årsresultat		-251 626	57 118
Totalresultat		-251 626	57 118
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-251 626	57 118
Sum overføringer og disponeringer		-251 626	57 118



Organisasjonsnr: 954 815 048
ØSTGÅRD BORETTSLAG IV

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 004 859	4 004 859
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		53 177	71 494
Sum varige driftsmidler		4 058 036	4 076 353

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		4 058 036	4 076 353
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer			10 089
Andre fordringer		36 648	
Sum fordringer		36 648	10 089

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 034 839	718 379
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 034 839	718 379

Sum omløpsmidler		1 071 487	728 468
------------------	--	-----------	---------

SUM EIENDELER		5 129 523	4 804 821
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400



Sum innskutt egenkapital	2 400	2 400
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	3 149 470	2 897 844
Sum opptjent egenkapital	-3 149 470	-2 897 844
Sum egenkapital	-3 147 070	-2 895 444
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 595 225	7 363 668
Øvrig langsiktig gjeld	365 657	365 657
Sum annen langsiktig gjeld	7 960 882	7 729 325
Sum langsiktig gjeld	7 960 882	7 729 325
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	874	765
Leverandørgjeld	298 496	-32 782
Skyldige offentlige avgifter	230	216
Annen kortsiktig gjeld	16 111	2 742
Sum kortsiktig gjeld	315 712	-29 059
Sum gjeld	8 276 594	7 700 266
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 129 523	4 804 821



Organisasjonsnr: 954 815 048
ØSTGÅRD BORETTSLAG IV

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

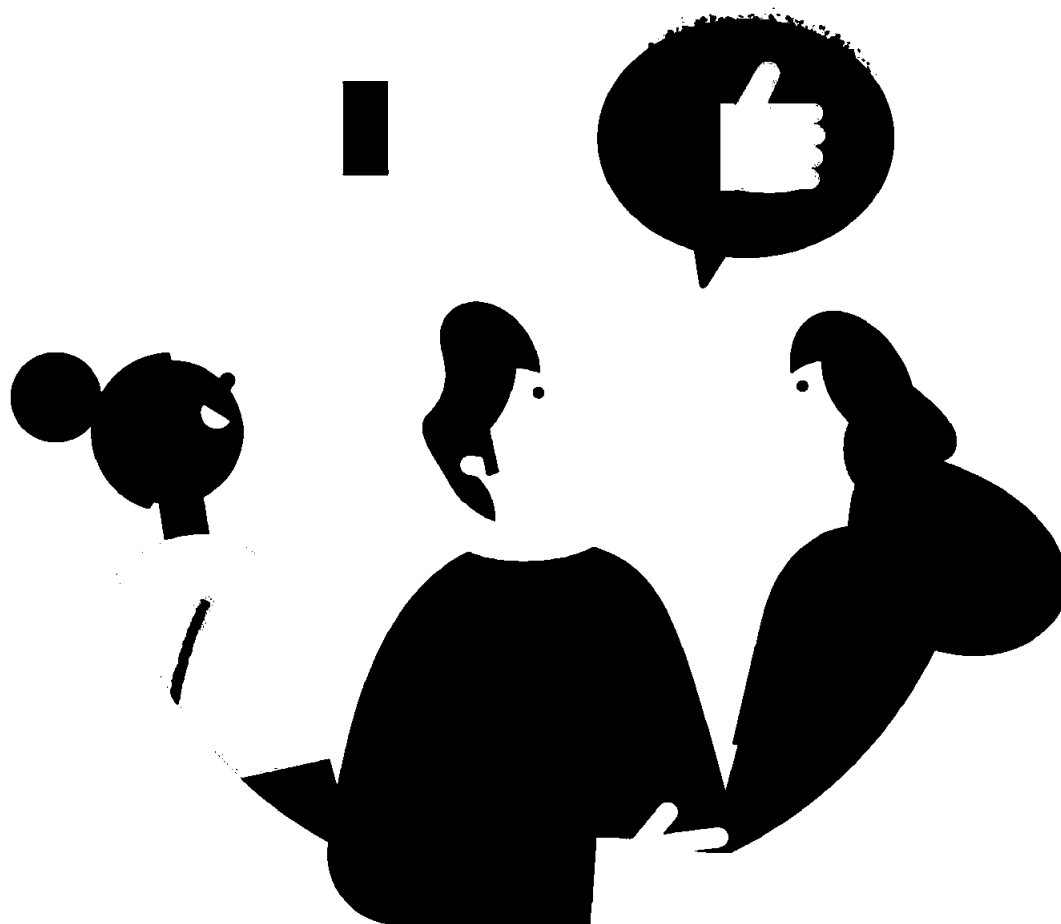
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

3630 Østgård Borettslag IV





Til andelseierne i Østgård Borettslag IV

Velkommen til årsmøte, tirsdag 10.mai 2022 kl. 18.30 i Kirkestua ved Gamle Glemmen Kirke.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Østgård Borettslag IV det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

- Alle andelseiere har rett til å være med i årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøtet

**Ordinært årsmøte i Østgård Borettslag IV
avholdes tirsdag 10.05.2022 kl. 18.30 i Kirkestua ved Gamle Glemmen Kirke.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

Det er ingen innkomne forslag.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Fredrikstad, 31.03.2022
Styret i Østgård Borettslag IV

Eva Bergum /s/ Henrik Willy Andresen /s/ Pieter Manneveld /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Eva Bergum (2020-2022)	Østgårdveien 7C
Styremedlem	Henrik Willy Andresen (2021-2023)	Østgårdveien 7 B
Styremedlem	Pieter Manneveld (2021-2023)	Østgårdveien 7C
Varamedlem	Kai Ivar Olsen (2021-2022)	Østgårdveien 7 C
Varamedlem	Anette Risnes (2021-2022)	Østgårdveien 7 B

Generelle opplysninger om Østgård Borettslag IV

Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.

Østgård Borettslag IV er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954815048, og ligger i Fredrikstad kommune med følgende adresse:

Østgårdveien 7A-C, gårdsnr. 202 og bruksnr. 146.

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

Østgård Borettslag IV har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



Styrets arbeid

Vi har hatt 7 styremøter.

1. Blokkas fasade

For å unngå sprekkdannelse og vanninntrengelse i fugene mot vannbrettene er alle vinduer refuget (140 vinduer).

På grunn av vanninntrengelse ble foringen rundt en av stuevinduer hos en av beboerne i 3-etasje i B-oppgangen utbedret og Consem har re-skummet rundt det ene vinduet i stua innvendig og byttet ut foringer hos en av beboerne i 3-etasje i C-oppgangen.

2. Parkeringskilt

Nye skilt angående parkering forbudt foran soveromsvinduer ble satt opp (totalt 4 skilt).

3. HMS arbeid

Styret gjennomførte sin årlige gjennomgang av følgende punkter i henhold til etablerte sjekklister i borettslagets internkontroll system:

- Elektrisk anlegg i fellesområdet.
- Vann- og avløpsrør i fellesområdet
- Blokkas fasade
- På grunn av koronarestriksjoner ble sjekk av røykvarslere og brannslukningsapparater hos beboere utført ved hjelp av utsendte sjekklister for egenkontroll og retur til styret.
- Dette gjelder også for egenkontroll av det elektriske anlegg i leilighetene ble gjennomgått. Ingen spesifikke avvik ble registrert.
- Brannslanger og brannvarslere i oppgangene ble kontrollert av Brannvern Tjeneste AS.
- JP Tak AS har utført årlig kontroll av taket i henhold til service- og vedlikeholdsavtale.

4. Takluker

Ødelagt hengsel i en av taklukene og avrevet hette over utløpskanal på taket ble utbedret.

5. El.bil lading

Leie av ladekontakter ble økt fra kr.100,-/bil/mnd. til kr.150,-/bil/mnd.

Dette er billig leie. Styret overvåker strømprisen framover som kan medføre ytterlige økning i 2022.

Fra 01.01.2022 inkluderes leieutgifter i felleskostnader for vedkommende beboere.

6. Inngangsdører

Sluttstykke i låsen til inngangsdøren A oppgangen ble byttet ut av Certego.

7. Telenor

Telenor har montert en trafo i øverste tilfluktsrom.

Dette for å gi bedre stabilitet på Internett/ TV i blokka.

8. Vannstoppere

Det ble montert vannstoppere i kjøkkenbenken, samt trådløs sensor på vaskerommet, i alle leiligheter.

De som hadde montert vannstoppere fra før har fått refundert sine kostnader.

9. Velkomstbrosjyren

Velkomstbrosjyren ble oppdatert med følgende avsnitt:

- Parkeringsforbudskilt under soveromsvinduer.



Østgård Borettslag IV

- Vannstoppere.
Nytt vedlegg med instruksjoner og veiledning for vannstopper er inkludert i velkomstbrosjyren.

10. Framleie:

Leilighet H201 A oppgangen er fra 01.11.2021 leid ut for 1 år fra Kasim Ibrahim – Pur til Ida Christin Stenrud.

11. Salg av leilighet i B: fra Wiborg til Gjølberg med overtakelse 3.juni 2021.

Klager. Styret har brukt mye tid på klager på støy. Noe av årsaken er å finne i restriksjoner som førte til at vi måtte være hjemme. Problemstillingen er kjent ellers i Obos, og gjelder ikke bare her hos oss. Siden vi bor i betongblokk, må alle være forsiktige med lydnivået. Vi viser også til ordensregler som vi finner i Velkomstbrosjyren.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr **1 130 100**.

Dette er i tråd med budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **1 245 640**.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte kostnader på forsikring, energi og vedlikeholdsarbeider.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr **-251 626** og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr **755.775** og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 50.000 til ordinære vedlikeholdsarbeider.

Kommunale avgifter

Eiendomsskatten forblir uendret. Kommunale avgifter er lagt inn med 4% økning av årets kostnader.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Det er lagt til grunn kr. 25.000 til energikostnader.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med en økning på 6 %.

Lån

Østgård Borettslag IV har følgende lån:

<u>Betegnelse</u>	<u>Rest lånebeløp</u>	<u>Restløpetid</u>	<u>Lånetype</u>	<u>Rente</u>
Obos Banken	191428,00	306 terminer	Annuitet, månedlig	2,35 %
Obos Banken	7366403,00	304 terminer	Annuitet, månedlig	2,35 %

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

Forretningsførerhonorar

Det er budsjettert med 2,5% økning.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene med kr. 100 per enhet fra 01.01.2022.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Østgård Borettslag IV

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Østgård Borettslag IVs årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Østgård Borettslag IV

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Sarpsborg, 4. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

(2)



ØSTGÅRD BORETTSLAG IV ORG.NR. 954 815 048, KUNDENR. 3630

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

Årsregnskapet 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 avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	757 528	678 344	757 528	755 776
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-251 626	57 118	-182 350	111 650
Tilbakeføring av avskrivning 13	18 317	18 318	11 800	11 800
Tillegg for nye langsiktige lån 15	7 477 041	200 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-7 245 484	-196 252	-216 000	-228 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-1 752	79 184	-386 550	-104 550
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	755 775	757 527	370 978	651 226

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 071 487	728 468
Kortsiktig gjeld	-315 712	29 059
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	755 775	757 527



ØSTGÅRD BORETTSLAG IV ORG.NR. 954 815 048, KUNDENR. 3630

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 123 200	1 065 600	1 123 000	1 152 000
Ladepunkt		6 900	3 000	0	0
Andre inntekter		0	14 282	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 130 100	1 082 882	1 123 000	1 152 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-23 643	-21 224	-23 650	-25 150
Styrehonorar	4	-25 000	-24 000	-25 000	-28 000
Avskrivninger	13	-18 317	-18 318	-11 800	-11 800
Revisjonshonorar	5	-3 875	-3 875	-4 000	-4 000
Forretningsførerhonorar		-67 590	-65 620	-67 600	-69 300
Konsulenthonorar	6	-8 376	-4 095	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	7	-471 112	-155 744	-430 000	-50 000
Forsikringer		-92 467	-60 724	-63 000	-107 000
Kommunale avgifter	8	-308 580	-296 704	-303 400	-318 100
Energi/fyring		-21 201	-11 558	-17 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-142 511	-144 336	-148 700	-152 500
Andre driftskostnader	9	-62 967	-53 899	-65 200	-67 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 245 640	-860 096	-1 163 350	-862 350
DRIFTSRESULTAT		-115 540	222 786	-40 350	289 650
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	8 699	8 826	3 000	3 000
Finanskostnader	11	-144 785	-174 494	-145 000	-181 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-136 086	-165 668	-142 000	-178 000
ÅRSRESULTAT		-251 626	57 118	-182 350	111 650
Udekket tap		-251 626	0		
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	57 118		



ØSTGÅRD BORETTSLAG IV
ORG.NR. 954 815 048, KUNDENR. 3630

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	2 360 252	2 360 252
Tomt		1 644 607	1 644 607
Andre varige driftsmidler	13	53 177	71 494
SUM ANLEGGSMIDLER		4 058 036	4 076 353
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	10 089
Forskuddsbetalte kostnader		36 648	0
Driftskonto OBOS-banken		660 043	344 394
Sparekonto OBOS-banken		374 796	373 985
SUM OMLØPSMIDLER		1 071 487	728 468
SUM EIENDELER		5 129 523	4 804 821
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Udekket tap	14	-3 149 470	-2 897 844
SUM EGENKAPITAL		-3 147 070	-2 895 444
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	7 595 225	7 363 668
Borettsinnskudd	16	365 657	365 657
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 960 882	7 729 325
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 900	0
Leverandørgjeld		298 496	-32 782
Skyldige offentlige avgifter	17	230	216
Påløpte renter		874	765
Annen kortsiktig gjeld	18	4 211	2 742
SUM KORTSIKTIG GJELD		315 712	-29 059
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 129 523	4 804 821



Østgård Borettslag IV

Pantstillelse	19	8 365 658	8 365 658
Garantiansvar			

Fredrikstad, 31.03.2022
Styret i Østgård Borettslag IV

Eva Bergum /s/

Henrik Willy Andresen /s/

Pieter Manneveld /s/



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.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 094 400
Trappevask	28 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 123 200

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-16 000
Påløpte feriepenger	-1 632
Arbeidsgiveravgift	-6 011
SUM PERSONALKOSTNADER	-23 643

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 25 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 875.



Østgård Borettslag IV

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 376
SUM KONSULENTHONORAR	-8 376

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-133 551
Drift/vedlikehold VVS	-208 737
Drift/vedlikehold elektro	-100 288
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 366
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 917
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 253
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-471 112

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-73 043
Kommunale avgifter	-235 537
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-308 580

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-5 804
Lyspærer og sikringer	-1 144
Renhold ved firmaer	-28 800
Snørydding	-19 450
Andre fremmede tjenester	-204
Trykksaker	-1 297
Andre kontorkostnader	-2 605
Porto	-263
Drivstoff biler, maskiner osv.	-615
Bankgebyr	-2 785
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-62 967

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	811
Kundeutbytte fra Gjensidige	7 888
SUM FINANSINNTEKTER	8 699

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-94 015
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-4 338
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-46 432
SUM FINANSKOSTNADER	-144 785

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1970	2 358 122
Bytting vindu 2007/2008	2 130
SUM BYGNINGER	2 360 252

Tomten er overdratt for kr 1 644 607,- i april 2017.

Gnr.202/bnr.146

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladestasjon for el bil	
Tilgang 2018	19 500
Avskrevet tidligere	-13 000
Avskrevet i år	-6 499
	1
Port telefonanlegg	
Kostpris	177 265
Avskrevet tidligere	-112 271
Avskrevet i år	-11 818
	53 176
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	53 177

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-18 317
--------------------------------	----------------

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står oppført til opprinnelig kostpris.

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.



Østgård Borettslag IV

NOTE: 15

PANT- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017 -7 866 111

Nedbetalt tidligere 700 568

Nedbetalt i år 7 165 543

0

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,10 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2020 -200 000

Nedbetalt tidligere 1 875

Nedbetalt i år 5 756

-192 369

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,85 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2021 -7 477 041

Nedbetalt i år 74 185

-7 402 856

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN

-7 595 225

NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1970 -365 657

SUM BORETTSINNSKUDD -365 657

NOTE: 17

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift -230

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -230

NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger -1 632

Purregebyr -140

Påløpte kostnader -2 439

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -4 211



Østgård Borettslag IV

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	365 657
Pantelån	7 595 225
TOTALT	7 960 882

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 360 252
Tomt	1 644 607
TOTALT	4 004 859



Østgård Borettslag IV

3. Godtgjørelser

Kr. 28.000 er foreslått i styrehonorar for perioden 2021/2022.



Østgård Borettslag IV

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Eva Bergum: Østgårdvei 7C

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Henrik Willy Andresen (2021-2023) Østgårdveien 7 B

Pieter Manneveld (2021-2023) Østgårdveien 7C

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Anette Risnes: Østgårdvei 7B
2. Kai Ivar Olsen: Østgårdvei 7C.

Styret er valgkomiteen for Østgård Borettslag IV



Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Renhold

Borettslaget har avtale med Østlanske Eiendomsdrift A/S om renhold av fellesarealene.

Parkering

Borettslaget har 18 garasjeplasser og en fellesgarasje, 4 p-plasser utenfor A på kortsiden og 4 p-plasser mellom Østgårdveien 7 og 6. I tillegg er det etablert 4 ladestasjoner for elbiler. Ta kontakt med styret om du ønsker bruk av ladestasjon.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78962286. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.



Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2021	Innstallering av vannstoppere m/ sensor	Vannstoppere m/ sensor installeres i alle andeler. Entreprenør: Engelsviken Rør Styret ønsker å finansiere prosjektet med låneopptak (ihht vedtak fra GF) Styret tar opp lån på 400.000 til arbeidet og planlegger (foreløpig) samme nedbetalingstid som øvrig lån. Vedtak styremøte å 01. juni 2021 Rådgiver søkt om lån 07.06.21.
2019 - 2019	Montering av nøkkelkort inngangsdører	/TH Dette ble montert på alle inngangsdører i 2019.
2018 - 2018	Takvifter	Skiftet vifte A oppgangen
2018 - 2018	Ventilasjonsanlegg	Renset hoved- og sidekanaler
2015 - 2015	Taktekking	
2015 - 2016	Rør fornying	
2013 - 2013	Rehabilitering	Ny kledning av fasader og tilleggsisolering.
2012 - 2012	Avløpssystemet	Rensing av avløpssystemet
2010 - 2010	Porttelefon	Porttelefonanlegget er skiftet ut.
2010 - 2010	Sikringsskap	Utskifting av sikringsskap



Østgård Borettslag IV

3630 Østgård Borettslag IV

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



Østgård Borettslag IV



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.