



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 475 204
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL ØSTSKOGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Tine Gjengaar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2022

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, 17.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 936 912	1 707 985
Sum inntekter		1 936 912	1 707 985
Kostnader			
Lønnskostnad		197 501	174 489
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		14 472	14 472
Annen driftskostnad		6 587 927	960 969
Sum kostnader		6 799 900	1 149 930
Driftsresultat		-4 862 989	558 055
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		431	1 045
Sum finansinntekter		431	1 045
Annen finanskostnad		168 202	200 030
Sum finanskostnader		168 202	200 030
Netto finans		-167 771	-198 985
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 030 760	359 070
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 030 760	359 070
Årsresultat		-5 030 760	359 070
Totalresultat		-5 030 760	359 070
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-5 030 760	359 070
Sum overføringer og disponeringer		-5 030 760	359 070



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		2 566 282	2 566 282
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		130 251	144 723
Sum varige driftsmidler		2 696 533	2 711 005
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 696 533	2 711 005
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	
Sum fordringer		35	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 310 515	496 416
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 310 515	496 416
Sum omløpsmidler		1 310 550	496 416
SUM EIENDELER		4 007 084	3 207 422

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 200	3 200
Sum innskutt egenkapital		3 200	3 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		10 690 779	5 660 019
Sum opptjent egenkapital		-10 690 779	-5 660 019
Sum egenkapital		-10 687 579	-5 656 819
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 827 453	8 339 016
Øvrig langsiktig gjeld		476 800	476 800
Sum annen langsiktig gjeld		14 304 253	8 815 816
Sum langsiktig gjeld		14 304 253	8 815 816
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 212	1 824
Leverandørgjeld		376 727	8 781
Skyldige offentlige avgifter		4 880	5 030
Annen kortsiktig gjeld		7 590	32 790
Sum kortsiktig gjeld		390 409	48 425
Sum gjeld		14 694 662	8 864 241
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 007 084	3 207 422



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 251615

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 475 204
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL ØSTSKOGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Tine Gjengaar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2022

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, 21.05.2022



Organisasjonsnr: 954 475 204
AL ØSTSKOGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 936 912	1 707 985
Sum inntekter		1 936 912	1 707 985
Kostnader			
Lønnskostnad		197 501	174 489
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		14 472	14 472
Annen driftskostnad		6 587 927	960 969
Sum kostnader		6 799 900	1 149 930
Driftsresultat		-4 862 989	558 055
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		431	1 045
Sum finansinntekter		431	1 045
Annen finanskostnad		168 202	200 030
Sum finanskostnader		168 202	200 030
Netto finans		-167 771	-198 985
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 030 760	359 070
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 030 760	359 070
Årsresultat		-5 030 760	359 070
Totalresultat		-5 030 760	359 070
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-5 030 760	359 070
Sum overføringer og disponeringer		-5 030 760	359 070



Organisasjonsnr: 954 475 204
AL ØSTSKOGEN BORETTSLAG

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		2 566 282	2 566 282
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		130 251	144 723
Sum varige driftsmidler		2 696 533	2 711 005
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 696 533	2 711 005
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	
Sum fordringer		35	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 310 515	496 416
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 310 515	496 416
Sum omløpsmidler		1 310 550	496 416
SUM EIENDELER		4 007 084	3 207 422
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 200	3 200
Sum innskutt egenkapital		3 200	3 200



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	10 690 779	5 660 019
Sum opptjent egenkapital	-10 690 779	-5 660 019
Sum egenkapital	-10 687 579	-5 656 819
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 827 453	8 339 016
Øvrig langsiktig gjeld	476 800	476 800
Sum annen langsiktig gjeld	14 304 253	8 815 816
Sum langsiktig gjeld	14 304 253	8 815 816
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 212	1 824
Leverandørgjeld	376 727	8 781
Skyldige offentlige avgifter	4 880	5 030
Annen kortsiktig gjeld	7 590	32 790
Sum kortsiktig gjeld	390 409	48 425
Sum gjeld	14 694 662	8 864 241
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 007 084	3 207 422



Organisasjonsnr: 954 475 204
AL ØSTSKOGEN BORETTSLAG

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

3160 Østskogen Borettslag





Til andelseierne i Østskogen Borettslag

Velkommen til generalforsamling, torsdag 28. april 2022 kl. 18:00 på Vear Grendehus.

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen 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 generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen 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 generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Østskogen Borettslag
avholdes torsdag 28. april 2022 kl. 18:00 på Vear Grendehus.**

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
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring – valg av delegerte til OBOS Generalforsamling
- B) Mål på bod/lekestue
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 5 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Tønsberg, 05.04.2022
Styret i Østskogen Borettslag

Stine Løvdok Jørgensen Pål Evensen Ronny Mortensen Irene Moskvil Per Einar
Rønning

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Stine Løvdok Jørgensen	Liaveien 5 H
Styremedlem	Pål Evensen	Liaveien 1 B
Styremedlem	Ronny Mortensen	Liaveien 5 F
Styremedlem	Irene Moskvil	Liaveien 5 A
Styremedlem	Per Einar Rønning	Åkerveien 7
Varamedlem	Arild Bakke	Liaveien 1 A
Varamedlem	Michael Birkeland	Liaveien 1 G
Varamedlem	Tsigereda Tesfu Gebru	Liaveien 3 G
Varamedlem	Thomas Mortensen	Liaveien 1 I
Varamedlem	Nils Magnus Paulsen	Liaveien 1 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Stine Løvdok Jørgensen Liaveien 5 H

Varadelegert

Irene Moskvil Liaveien 5 A

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Østskogen Borettslag

Borettslaget består av 32 andelsleiligheter.

Østskogen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954475204, og ligger i TØNSBERG kommune med følgende adresse:

Liaveien 1,3,5

Gårds- og bruksnummer:

202 108

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.

Østskogen Borettslag har 1 ansatt.

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 BDO - avd Tønsberg.

**Styrets arbeid**

Avholdt generalforsamling
Konstituert styre
Avholdt to dugnader
Fortsatt rehabiliteringsprosjektet
Deltatt på byggemøter
Hatt styremøter fysisk og på teams

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 1 936 912.
Andre inntekter består i hovedsak av støtte fra kommunen til lekeklassen.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 6 799 900.
Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rehabiliteringsprosjektet utført i 2021-2022.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 5 030 760 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 920 141 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 generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. For 2022 er det budsjettet med økte kostnader i forhold til i 2021



Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 10 522. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Østskogen Borettslag.

Lån

Østskogen Borettslag har lån i Handelsbanken.

Lånenr.: 94817220422

Lån utbetalt:	08.04.21	Forrige forfall:	30.12.21
Lånebeløp:	9 940 000,00	Saldo:	13 875 254,00
Ant.terminer:	120	Terminbeløp:	150 666,00
Flytende rente		Rentesats:	1,85% (Effektiv: Ukjent)

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

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AL Østskogen Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AL Østskogen Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 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 selskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 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 revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

BDO AS

Jan Erik Marthinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HPITF-XHYAJ-NADH1-BBNVV-VFZET-7EVTV



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Jan Erik Marthinsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5999-4-1965530

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-18 09:01:35 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HPITF-XHYAJ-NADH1-BBNYV-VFZET-7EVTV

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



AL ØSTSKOGEN BORETTSLAG ORG.NR. 954 475 204, KUNDENR. 3160

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.	447 992	382 278	447 992	920 141
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-5 030 760	359 070	-4 305 742	322 128
Tilbakeføring av avskrivning	14 14 472	14 472	14 472	14 472
Tillegg for nye langsiktige lån	16 14 140 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -8 651 563	-307 829	-399 000	-389 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	472 149	65 713	-4 690 270	-52 400
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	920 141	447 992	-4 242 278	867 741
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 310 550	496 416		
Kortsiktig gjeld	-390 409	-48 425		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	920 141	447 991		



AL ØSTSKOGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 954 475 204, KUNDENR. 3160

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 904 640	1 706 880	1 905 000	1 998 000
Ladepunkt		1 907	0	0	0
Andre inntekter	3	30 365	1 105	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 936 912	1 707 985	1 905 000	1 998 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-85 501	-78 489	-101 470	-100 600
Styrehonorar	5	-112 000	-96 000	-96 000	-112 000
Avskrivninger	14	-14 472	-14 472	-14 472	-14 472
Revisjonshonorar	6	-5 275	-5 121	-5 100	-5 200
Forretningsførerhonorar		-124 790	-121 745	-124 000	-128 000
Konsulenthonorar	7	-4 094	-630	-7 000	-7 000
Kontingenter		-6 400	-6 400	-6 400	-6 400
Drift og vedlikehold	8	-5 678 904	-94 990	-4 698 400	-238 400
Forsikringer		-134 927	-130 490	-136 000	-140 500
Kommunale avgifter	9	-367 645	-350 533	-479 900	-390 000
Energi/fyring		-12 142	-16 759	-25 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-191 616	-174 958	-195 000	-200 000
Andre driftskostnader	10	-62 135	-59 342	-67 000	-27 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 799 900	-1 149 930	-5 955 742	-1 394 872
DRIFTSRESULTAT		-4 862 989	558 055	-4 050 742	603 128
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	431	1 045	0	0
Finanskostnader	12	-168 202	-200 030	-255 000	-281 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-167 771	-198 985	-255 000	-281 000
ÅRSRESULTAT		-5 030 760	359 070	-4 305 742	322 128
Udekket tap		-5 030 760	0		
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	359 070		



AL ØSTSKOGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 954 475 204, KUNDENR. 3160

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 458 178	2 458 178
Tomt		108 104	108 104
Andre varige driftsmidler	14	130 251	144 723
SUM ANLEGGSMIDLER		2 696 533	2 711 005
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		35	0
Driftskonto OBOS-banken		1 109 168	295 350
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 400	2 550
Sparekonto OBOS-banken		198 948	198 517
SUM OMLØPSMIDLER		1 310 550	496 416
SUM EIENDELER		4 007 084	3 207 422
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 32 * 100		3 200	3 200
Udekket tap	15	-10 690 779	-5 660 019
SUM EGENKAPITAL		-10 687 579	-5 656 819
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	13 827 453	8 339 016
Borettsinnskudd	17	476 800	476 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		14 304 253	8 815 816
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		376 727	8 781
Skyldige offentlige avgifter	18	4 880	5 030
Påløpte renter		1 212	1 823
Annen kortsiktig gjeld	19	7 590	32 790
SUM KORTSIKTIG GJELD		390 409	48 425
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 007 084	3 207 422



13

Østskogen Borettslag

Pantstillelse	20	15 476 800	10 676 800
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 13.03.2022,
Styret i AL Østskogen Borettslag
Stine Løvdok Jørgensen/s/

Pål Evensen/s/
Irene Moskvil/s/

Ronny Mortensen/s/
Per Einar Rønning/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	1 866 240
Dugnad	38 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 904 640

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	365
Støtte til lekeplass	30 000
SUM ANDRE INNETEKTER	30 365

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-53 077
Påløpte feriepenger	-7 590
Arbeidsgiveravgift	-24 346
Yrkesskadeforsikring	-488
SUM PERSONALKOSTNADER	-85 501

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 112 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 275.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-875
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 219
SUM KONSULENTHONORAR	-4 094

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Håheim Prosjekt AS	-249 912
Engers Malerfirma	-725 403
Ibygg AS	-3 489 453
Harmonie Norge AS	-356 000
Knut Søby AS	-439 250

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -5 260 018

Drift/vedlikehold bygninger	-17 796
Drift/vedlikehold VVS	-30 294
Drift/vedlikehold elektro	-224 934
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-141 715
Kostnader dugnader	-4 148

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -5 678 904

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-367 645
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-367 645

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-15 775
Verktøy og redskaper	-3 363
Driftsmateriell	-4 056
Snørydding	-28 000
Andre fremmede tjenester	-1 909
Trykksaker	-714
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 250
Andre kontorkostnader	-2 758
Porto	-468
Bank- og kortgebyr	-2 456
Velferdskostnader	-1 387
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-62 135

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	431
SUM FINANSINNTEKTER	431

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-44 369
Handelsbanken	-120 571
Renter på leverandørgjeld	-3 262
SUM FINANSKOSTNADER	-168 202

NOTE: 13

Kostpris/Bokf.verdi 1970	2 458 178
SUM BYGNINGER	2 458 178

Tomten ble kjøpt i 1970,
Gnr.202/bnr.108

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

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

Brannvarslingsutstyr		
Tilgang 2014	118 750	
Tilgang 2015	106 250	
Avskrevet tidligere	-80 277	
Avskrevet i år	-14 472	
		130 251
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		130 251
<hr/>		
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-14 472

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

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

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

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,30 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2015	-10 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 660 984	
Nedbetalt i år	8 339 016	
		0

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,35 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-14 140 000	
Nedbetalt i år	312 547	
		-13 827 453
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-13 827 453

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1970		-476 800
SUM BORETTSINNSKUDD		-476 800

**NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-2 400
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 480
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-4 880

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-7 590
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-7 590

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	476 800
Pantelån	13 827 453
TOTALT	14 304 253

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

Bygninger	2 458 178
Tomt	108 104
TOTALT	2 566 282



Innkomne forslag

A) Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

Forslag:

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

B) Mål på bod/lekestue

Styret foreslår å endre de tidligere godkjente målene på Bod/lekestue, da den er størrelsen er litt liten i forhold til dagens «ferdig byggesett» boder.

Styret foreslår gulvstørrelse max 5 m² og max høyde 230 cm, plasseres nederst i hagen og males i husets eller nøytrale farger.

Forslag:

Mål på bod/lekestue settes til max 5 m² og max høyde 230 cm, plasseres nederst i hagen og males i husets eller nøytrale farger.



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret kan kontaktes via styreleder.

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.

Vaktmester

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelsen.

Parkering

Alle andeler har egen garasje. I tillegg er det flere gjesteplasser på borettslagets område.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 587786. 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.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

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..

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

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

2018 - 2019	Oppgradering av lekeplass	
2014 - 2014	Brannvarslingssystem byttet ut	Brannvarslingssystem er seriekoblet til hver enkelt husrekke.
2014 - 2015	Byttet terassedører	
2013 - 2013	Inntaksskap	Sjekking av inntaksskap samt bytting av inntaks og skjøting av kabler. Utført av Xpert Installasjon AS
2012 - 2012	Omkledning, etterisolering og maling	Det har vært gjennomført omkledning og etterisolering av 8 langvegger (syd), samt utvendig maling av alle 8 husene



3160 Østskogen Borettslag

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)



**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.