



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 745 301
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØSTGÅRD BORETTSLAG VII
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfol
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 18.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 22.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 189 600	1 164 800
Sum inntekter		1 189 600	1 164 800
Kostnader			
Lønnskostnad		69 688	68 911
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		41 347	44 092
Annen driftskostnad		677 013	632 726
Sum kostnader		788 048	745 729
Driftsresultat		401 552	419 071
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		312	755
Sum finansinntekter		312	755
Annen finanskostnad		195 919	236 673
Sum finanskostnader		195 919	236 673
Netto finans		-195 607	-235 918
Ordinært resultat før skattekostnad		205 945	183 153
Ordinært resultat etter skattekostnad		205 945	183 153
Årsresultat		205 945	183 153
Totalresultat		205 945	183 153
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		205 945	183 153
Sum overføringer og disponeringer		205 945	183 153



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 557 087	4 557 087
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 604 693	1 646 040
Sum varige driftsmidler		6 161 780	6 203 127
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 161 780	6 203 127
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		4 200	192 838
Sum fordringer		4 200	192 838
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		418 603	397 212
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		418 603	397 212
Sum omløpsmidler		422 803	590 051
SUM EIENDELER		6 584 583	6 793 177

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 029 044	2 234 989
Sum opptjent egenkapital		-2 029 044	-2 234 989
Sum egenkapital		-2 026 644	-2 232 589
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 240 643	8 464 196
Øvrig langsiktig gjeld		367 197	367 197
Sum annen langsiktig gjeld		8 607 840	8 831 393
Sum langsiktig gjeld		8 607 840	8 831 393
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		833	1 461
Leverandørgjeld		1 686	192 644
Skyldige offentlige avgifter			269
Annen kortsiktig gjeld		868	
Sum kortsiktig gjeld		3 387	194 373
Sum gjeld		8 611 227	9 025 766
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 584 583	6 793 177



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 664618

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 745 301
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØSTGÅRD BORETTSLAG VII
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfol
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 18.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 02.09.2021



Organisasjonsnr: 952 745 301
ØSTGÅRD BORETTSLAG VII

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 189 600	1 164 800
Sum inntekter		1 189 600	1 164 800
Kostnader			
Lønnskostnad		69 688	68 911
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		41 347	44 092
Annen driftskostnad		677 013	632 726
Sum kostnader		788 048	745 729
Driftsresultat		401 552	419 071
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		312	755
Sum finansinntekter		312	755
Annen finanskostnad		195 919	236 673
Sum finanskostnader		195 919	236 673
Netto finans		-195 607	-235 918
Ordinært resultat før skattekostnad		205 945	183 153
Ordinært resultat etter skattekostnad		205 945	183 153
Årsresultat		205 945	183 153
Totalresultat		205 945	183 153
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		205 945	183 153
Sum overføringer og disponeringer		205 945	183 153



Organisasjonsnr: 952 745 301
ØSTGÅRD BORETTSLAG VII

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 557 087	4 557 087
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 604 693	1 646 040
Sum varige driftsmidler		6 161 780	6 203 127
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 161 780	6 203 127
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		4 200	192 838
Sum fordringer		4 200	192 838
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		418 603	397 212
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		418 603	397 212
Sum omløpsmidler		422 803	590 051
SUM EIENDELER		6 584 583	6 793 177
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	2 029 044	2 234 989
Sum opptjent egenkapital	-2 029 044	-2 234 989
Sum egenkapital	-2 026 644	-2 232 589
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 240 643	8 464 196
Øvrig langsiktig gjeld	367 197	367 197
Sum annen langsiktig gjeld	8 607 840	8 831 393
Sum langsiktig gjeld	8 607 840	8 831 393
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	833	1 461
Leverandørgjeld	1 686	192 644
Skyldige offentlige avgifter		269
Annen kortsiktig gjeld	868	
Sum kortsiktig gjeld	3 387	194 373
Sum gjeld	8 611 227	9 025 766
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	6 584 583	6 793 177



Organisasjonsnr: 952 745 301
ØSTGÅRD BORETTSLAG VII

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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.75

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til andelseierne i Østgård Borettslag VII

Velkommen til generalforsamling, torsdag 15. april 2021 kl. 19.00 i Kirkestua.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. 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 Østgård Borettslag VII 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.





REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Husnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom De benytter Dem 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)





Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Østgård Borettslag VII
avholdes torsdag 15. april 2021 kl. 19.00 i Kirkestua.

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 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- Ingen innkommende saker

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år

Fredrikstad, 11.03.2021
Styret i Østgård Borettslag VII

Gjertrud Olsen/s Roger Johansen/s Randi Olsen Myhre/s

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Gjertrud Olsen	Østgårdveien 2A
Styremedlem	Roger Johansen	Østgårdveien 2 C
Styremedlem	Randi Olsen Myhre	Østgårdveien 2C
Varamedlem	Vigdis Edna Jensen	Østgårdveien 2B

Valgkomiteen

Gunnar Bjørge Olsen	Østgårdveien 2A
Arnild Johanne Torgersen	Østgårdveien 2B

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Østgård Borettslag VII

Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.

Østgård Borettslag VII er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952745301, og ligger i FREDRIKSTAD kommune med følgende adresse:

Østgårdveien 2A-C

Gårds- og bruksnummer :
202 149

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Østgård Borettslag VII 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

På grunn av korona har det vært avholdt kun 6 fysiske styremøter. Resten av styrearbeidet har foregått pr. telefon og mailer underveis, så viktige oppgaver har kunnet bli behandlet. Det er fattet 14 vedtak.

Det har blitt avholdt 2 dugnader, 1 vår- og 1 høstdugnad. Batterier til røkvarsler er blitt skiftet ut. Forsikringsselskapet kontaktet i forbindelse med vannlekkasje i leiligheter. Det er kommet 4 nye andelseiere: Natasha Sefic, Malin Gundersen Fjeld, Salwa Ismael Hasan og Aslan Edilov Holberg.

Styrets viktigste saker:

- Reparasjon av utgangsdører
- Vannlekkasje
- Klage fra Østgård Borettslag 2
- Ventilasjonsanlegget

Planer for neste periode:

- Utplassering av container
- Maling av vegger på uteplassen
- Vask av garasjen



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 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 2020 var til sammen kr 1.189.600, noe over budsjett. Grunnen er en økning i FK fra og med februar 2020 som ikke var budsjettert med.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 788.048.

Dette er kr 37.148 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte kostnader til Drift og vedlikehold enn budsjettert

Resultat

Årets resultat på kr 205.945 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 419.416 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet «Kommentarer til budsjett for 2021».

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

Det er budsjettetert med ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Fredrikstad kommune varslet en endring i beregning av eiendomsskatt som skulle tre i kraft fra nyåret.

Dette blir imidlertid ikke avgjort før i desember 2020 etter at budsjettene ble lagt.

Eiendomsskatt er dermed beregnet som de samme som 2020, mens kommunale avgifter i budsjettet 2021 er økt med 3%.

Dette kan vise seg å være litt lite. Mange boligselskaper opplever et kostnadshopp forbundet med kommunale utgifter. Covid og hjemmekontor har gjort at folk er mer hjemme som har ført til økt forbruk og økte kostnader.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettetert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 21.222, en økning på 31,67%.

I budsjettet ble det lagt til grunn en økning på 3,5%.

Premieendringen er å lese av nesten alle boligselskaper i Fredrikstad, ettersom forsikringsselskapene valgte å øke premien «flatt» grunnet flommen (og de store skadene og utbetalingene som fulgte) i 2019. I tillegg er det foretatt en individuell prisjustering basert på skadehistorikken i Østgård Borettslag VII.

Lån

Østgård Borettslag VII har lån i OBOS Boligkreditt AS (OBOS banken).

Lånet betales månedlig med en rente på 1,88 %

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret 2021 gikk opp med 3%.

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 2021.

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på kr 200 fra 01. januar 2021.

De økte felleskostnadene i 2021 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Østgård Borettslag VII

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Østgård Borettslag VII's årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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

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 VII

Årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Sarpsborg, 16. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

(2)



ØSTGÅRD BORETTSLAG VII ORG.NR. 952 745 301, KUNDENR. 3632

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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		395 677	375 164	395 677	419 416
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		205 945	183 153	167 400	308 050
Tilbakeføring av avskrivning	13	41 347	44 092	44 000	44 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-223 553	-206 732	-205 000	-242 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		23 739	20 513	6 400	110 050
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		419 416	395 678	402 077	529 466
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		422 803	590 051		
Kortsiktig gjeld		-3 387	-194 373		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		419 416	395 678		



ØSTGÅRD BORETTSLAG VII ORG.NR. 952 745 301, KUNDENR. 3632

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 189 600	1 164 800	1 166 000	1 253 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 189 600	1 164 800	1 166 000	1 253 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 688	-8 911	-8 800	-8 800
Styrehonorar	4	-62 000	-60 000	-60 000	-62 000
Avskrivninger	13	-41 347	-44 092	-44 000	-44 000
Revisjonshonorar	5	-3 875	-3 750	-3 900	-4 000
Forretningsførerhonorar		-65 620	-63 710	-65 800	-67 600
Konsulenthonorar	6	-6 161	-6 383	-5 000	-6 500
Drift og vedlikehold	7	-94 921	-45 459	-39 500	-48 500
Forsikringer		-67 001	-61 450	-64 500	-69 400
Kommunale avgifter	8	-236 572	-224 494	-230 800	-241 400
Energi/fyring		-8 523	-13 423	-15 000	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		-125 556	-120 755	-124 500	-129 400
Andre driftskostnader	9	-68 784	-93 301	-89 100	-86 250
SUM DRIFTSKOSTNADER		-788 048	-745 729	-750 900	-782 850
DRIFTSRESULTAT		401 552	419 071	415 100	470 150
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	312	755	900	500
Finanskostnader	11	-195 919	-236 673	-248 600	-162 600
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-195 607	-235 918	-247 700	-162 100
ÅRSRESULTAT		205 945	183 153	167 400	308 050
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		205 945	183 153		



ØSTGÅRD BORETTSLAG VII
ORG.NR. 952 745 301, KUNDENR. 3632

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	3 261 268	3 261 268
Tomt		1 295 819	1 295 819
Andre varige driftsmidler	13	1 604 693	1 646 040
SUM ANLEGGSMIDLER		6 161 780	6 203 127
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 200	51
Forskuddsbetalte kostnader		0	187 756
Andre kortsiktige fordringer		0	5 031
Driftskonto OBOS-banken		417 744	396 197
Skattetrekkskonto OBOS-banken		859	1 015
SUM OMLØPSMIDLER		422 803	590 051
SUM EIENDELER		6 584 583	6 793 177
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Udekket tap	14	-2 029 044	-2 234 989
SUM EGENKAPITAL		-2 026 644	-2 232 589
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	8 240 643	8 464 196
Borettsinnskudd	16	367 197	367 197
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 607 840	8 831 393
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 686	192 644
Skyldige offentlige avgifter		0	269
Påløpte renter		833	1 461
Annen kortsiktig gjeld	17	868	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 387	194 373
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 584 583	6 793 177



15

Østgård Borettslag VII

Pantstillelse	18	9 487 197	9 487 197
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 11.03.2021
Styret i Østgård Borettslag VII

Gjertrud Olsen/s

Roger Johansen/s

Randi Olsen Myhre/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.

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**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 149 600
Garasje	43 200
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 192 800

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-3 200
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 189 600

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Annen lønn, ikke feriepenger	-1 200
Arbeidsgiveravgift	-8 968
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 480
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 688

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 2019/2020, og er på kr 62 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 271
Andre konsulentonorarer	-4 890
SUM KONSULENTHONORAR	-6 161

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-22 575
Drift/vedlikehold VVS	-59 294
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 825
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 455
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-13 100
Egenandel forsikring	20 000
Kostnader dugnader	-1 673
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-94 921

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-76 582
Kommunale avgifter	-159 989
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-236 572

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 000
Lyspærer og sikringer	-2 185
Vaktmestertjenester	-41 538
Renhold ved firmaer	-14 400
Snørydding	-3 150
Kontor- og datarekvisita	-1 326
Trykksaker	-1 084
Andre kontorkostnader	-165
Telefon/bredbånd	-400
Porto	-357
Gaver	-415
Bank- og kortgebyr	-2 765
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-68 784

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	144
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	52
Andre renteinntekter	116
SUM FINANSINNTEKTER	312

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-195 919
SUM FINANSKOSTNADER	-195 919

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1970	3 261 268
SUM BYGNINGER	3 261 268

Tomten ble kjøpt i 2017

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Boder	
Tilgang 2015	69 000
Avskrevet tidligere	-6 440
Avskrevet i år	-1 380
	61 180
Garasjeanlegg	
Kostpris	1 231 183
Tilgang 2010	698 209
Avskrevet tidligere	-347 292



Avskrevet i år	-38 588	1 543 512
Port telefonanlegg		
Kostpris	61 875	
Avskrevet tidligere	-60 495	
Avskrevet i år	-1 379	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 604 693
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-41 347

NOTE: 14**AKSJEKAPITAL****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: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-9 046 343	
Nedbetalt tidligere	582 147	
Nedbetalt i år	223 553	
		-8 240 643
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-8 240 643

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1970	-367 197	
SUM BORETTSINNSKUDD	-367 197	

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-868	
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-868	

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:



Borettsinnskudd	367 197
Pantelån	8 240 643
TOTALT	8 607 840

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	3 261 268
Tomt	1 295 819
TOTALT	4 557 087



4. Innkommende forslag
– Ingen innkommende saker

5. VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Gjertrud Olsen Østgårdveien 2A

B. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:

Roger Johansen Østgårdveien 2C

Randi Olsen Myhre Østgårdveien 2C

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Vigdis Edna Jensen Østgårdveien 2B

I valgkomiteen for Østgård Borettslag VII

Gunnar Bjørge Olsen og
Arnhild Johanne Torgersen

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 Østlandske Eiendomsdrift AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

Borettslaget har 18 garasjeplasser, styret administrerer fordeling.

Andre tjenester

Borettslaget har avtale med RenBolig Service og Omsorg vedr. gressklipping og snømåking.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6599016. 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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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

2015 - 2016 Rør fornying

2011 - 2011 Rehabilitering

Utskifting av vinduer og ny kledning av fasaden