



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 448 781
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Østre Sletta Borettslag
Forretningsadresse: 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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2022

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, 05.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 246 400	2 138 688
Sum inntekter		2 246 400	2 138 688
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	82 554
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 412	7 412
Annen driftskostnad		2 377 256	6 745 924
Sum kostnader		2 475 948	6 835 890
Driftsresultat		-229 548	-4 697 202
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 146	20 276
Sum finansinntekter		20 146	20 276
Annen finanskostnad		144 028	143 864
Sum finanskostnader		144 028	143 864
Netto finans		-123 882	-123 588
Ordinært resultat før skattekostnad		-353 430	-4 820 790
Ordinært resultat etter skattekostnad		-353 430	-4 820 790
Årsresultat		-353 430	-4 820 790
Totalresultat		-353 430	-4 820 790
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-353 430	-4 820 790
Sum overføringer og disponeringer		-353 430	-4 820 790



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		5 039 529	5 039 529
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		71 778	79 190
Sum varige driftsmidler		5 111 307	5 118 719
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 111 307	5 118 719
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		192 644	
Sum fordringer		192 644	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		479 996	1 214 081
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		479 996	1 214 081
Sum omløpsmidler		672 640	1 214 081
SUM EIENDELER		5 783 947	6 332 800

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 800	4 800
Sum innskutt egenkapital		4 800	4 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 231 073	1 877 643
Sum opptjent egenkapital		-2 231 073	-1 877 643
Sum egenkapital		-2 226 273	-1 872 843
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 730 416	7 897 723
Øvrig langsiktig gjeld		273 600	273 600
Sum annen langsiktig gjeld		8 004 016	8 171 323
Sum langsiktig gjeld		8 004 016	8 171 323
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		847	799
Leverandørgjeld			37
Annen kortsiktig gjeld		5 357	33 484
Sum kortsiktig gjeld		6 204	34 320
Sum gjeld		8 010 220	8 205 643
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 783 947	6 332 800



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 224836

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 448 781
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Østre Sletta Borettslag
Forretningsadresse: 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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2022

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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 947 448 781
Østre Sletta Borettslag

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 246 400	2 138 688
Sum inntekter		2 246 400	2 138 688
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	82 554
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 412	7 412
Annen driftskostnad		2 377 256	6 745 924
Sum kostnader		2 475 948	6 835 890
Driftsresultat		-229 548	-4 697 202
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 146	20 276
Sum finansinntekter		20 146	20 276
Annen finanskostnad		144 028	143 864
Sum finanskostnader		144 028	143 864
Netto finans		-123 882	-123 588
Ordinært resultat før skattekostnad		-353 430	-4 820 790
Ordinært resultat etter skattekostnad		-353 430	-4 820 790
Årsresultat		-353 430	-4 820 790
Totalresultat		-353 430	-4 820 790
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-353 430	-4 820 790
Sum overføringer og disponeringer		-353 430	-4 820 790



Organisasjonsnr: 947 448 781
Østre Sletta 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		5 039 529	5 039 529
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		71 778	79 190
Sum varige driftsmidler		5 111 307	5 118 719

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		5 111 307	5 118 719
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		192 644	
Sum fordringer		192 644	0

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		479 996	1 214 081
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		479 996	1 214 081

Sum omløpsmidler		672 640	1 214 081
------------------	--	---------	-----------

SUM EIENDELER		5 783 947	6 332 800
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 800	4 800
Sum innskutt egenkapital		4 800	4 800



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	2 231 073	1 877 643
Sum opptjent egenkapital	-2 231 073	-1 877 643
Sum egenkapital	-2 226 273	-1 872 843
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 730 416	7 897 723
Øvrig langsiktig gjeld	273 600	273 600
Sum annen langsiktig gjeld	8 004 016	8 171 323
Sum langsiktig gjeld	8 004 016	8 171 323
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	847	799
Leverandørgjeld		37
Annen kortsiktig gjeld	5 357	33 484
Sum kortsiktig gjeld	6 204	34 320
Sum gjeld	8 010 220	8 205 643
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 783 947	6 332 800



Organisasjonsnr: 947 448 781
Østre Sletta 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

3517 Østre Sletta Borettslag



BESKYTTET



Til andelseierne i Østre Sletta Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 20 april 2022 kl. 18:00 på Østsiden Klubbhus.

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 Østre Sletta 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 Østre Sletta Borettslag
avholdes onsdag 20 april 2022 kl. 18:00 på Østsiden Klubbhus.**

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

Ingen innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Fredrikstad, 28.03.2022
Styret i Østre Sletta Borettslag

Dag-Atle Stensrud/s/ Karin Henriksen/s/ Morten Hovelsen/s/ Dan Hugo Olsen/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Dag-Atle Stensrud, på valg i år	Syrinveien 3 B
Styremedlem	Karin Henriksen, på valg i år	Kornellveien 1 A
Styremedlem	Morten Hovelsen, på valg 2023	Syrinveien 3 B
Styremedlem	Dan Hugo Olsen, på valg i år	Kornellveien 1 A
Varamedlem	Espen Karel Andersen, på valg i år	Syrinveien 3 A

Valgkomiteen

Erik Jordansen Røed	Grårudveien 6 A
Jeanette Marie Westin	Kornellveien 1 B

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Østre Sletta Borettslag

Borettslaget består av 48 andelsleiligheter.

Østre Sletta Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947448781, og ligger i FREDRIKSTAD kommune med følgende adresse:

Syrinveien 1A-B, 3A-B
Grårudveien 6A-B, 10A-B
Kornellveien 1A-B, 3A-B

Gårds- og bruksnummer:

303 381

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

Østre Sletta Borettslag 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.

BESKYTTET



Styrets arbeid 2021

Oppussing av oppganger utført Tommy Lødding AS

Diverse utskifting av vinduer etter behov utført Knut Rasmussen AS

Nye dør-pumper på utgangsdører utført av Knut Rasmussen AS.

Gjennomføring av dugnad våren 2021

Fylkeskommunen har malt og ryddet støygjerde.

Samtaler med Fredrikstad Kommune vedrørende gatebelysning.

Snømåking og gressklipping av Gaards Service.

Vasking av søppel-dunker

Trappevask utført av Rygge Renhold AS. Forhandlet frem ny og rimeligere avtale.

Kjøpt inn stolper til parkeringsplasser og merket boder med nummer.

Skiftet ut alle brannsluknings apparater.

Skiftet batterier i røykvarslere.

Avklarert for beboere vedrørende EL-bil lading.

Ryddet og fjernet gamle trær for å ordne ny beplantning.



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 **2 246 400**.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **2 475 948**.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr **353 430** 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 **666 436** 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.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 532 000 til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Vi har budsjettert med 3% økning på de kommunale avgiftene, eiendomsskatten uendret.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med kr.177 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Østre Sletta Borettslag.

Lån

Østre Sletta Borettslag har lån i OBOS banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Det er budsjettert med kr. 143 000 til forretningsfører.

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.



Til generalforsamlingen i Østre Sletta Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Østre Sletta Borettslags 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 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 - Østre Sletta Borettslag

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 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, 30. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



ØSTRE SLETTA BORETTSLAG ORG.NR. 947 448 781, KUNDENR. 3517

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.		1 179 761	886 328	1 179 761	666 436
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-353 430	-4 820 790	279 148	101 788
Tilbakeføring av avskrivning	13	7 412	7 412	7 412	7 412
Tillegg for nye langsiktige lån	16	0	8 027 613	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-167 307	-2 920 802	-167 000	-165 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-513 325	293 433	119 560	-55 800
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		666 436	1 179 761	1 299 321	610 636
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		672 640	1 214 081		
Kortsiktig gjeld		-6 204	-34 320		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		666 436	1 179 761		

BESKYTTET

**ØSTRE SLETTA BORETTSLAG**
ORG.NR. 947 448 781, KUNDENR. 3517**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 246 400	2 138 688	2 246 000	2 246 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 246 400	2 138 688	2 246 000	2 246 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 280	-7 554	-11 000	-12 000
Styrehonorar	4	-80 000	-75 000	-75 000	-80 000
Avskrivninger	13	-7 412	-7 412	-7 412	-7 412
Revisjonshonorar	5	-4 500	-4 375	-4 500	-4 500
Forretningsførerhonorar		-142 230	-139 440	-143 000	-143 000
Konsulenthonorar	6	-2 263	-1 931	-5 000	-5 000
Kontingenter		-9 600	-9 600	-9 600	-9 600
Drift og vedlikehold	7	-1 235 229	-5 502 153	-244 500	-532 000
Forsikringer		-169 389	-155 071	-200 000	-177 000
Festeavgift		-44 976	-27 906	-32 233	-45 000
Kommunale avgifter	8	-266 226	-444 698	-459 107	-470 000
Energi/fyring		-35 942	-24 301	-30 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-273 598	-247 675	-260 000	-282 000
Andre driftskostnader	9	-193 305	-188 774	-177 000	-192 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 475 948	-6 835 890	-1 658 352	-1 990 212
DRIFTSRESULTAT		-229 548	-4 697 202	587 648	255 788
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	20 146	20 276	18 500	20 000
Finanskostnader	11	-144 028	-143 864	-327 000	-174 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-123 882	-123 588	-308 500	-154 000
ÅRSRESULTAT		-353 430	-4 820 790	279 148	101 788
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital			0 -2 943 147		
Udekket tap		-353 430	-1 877 643		

BESKYTTET



ØSTRE SLETTA BORETTSLAG
ORG.NR. 947 448 781, KUNDENR. 3517

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	5 039 529	5 039 529
Andre varige driftsmidler	13	71 778	79 190
SUM ANLEGGSMIDLER		5 111 307	5 118 719
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	14	192 644	0
Driftskonto OBOS-banken		479 815	1 205 026
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	8 875
Sparekonto OBOS-banken		181	180
SUM OMLØPSMIDLER		672 640	1 214 081
SUM EIENDELER		5 783 947	6 332 800
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 48 * 100		4 800	4 800
Udekket tap	15	-2 231 073	-1 877 643
SUM EGENKAPITAL		-2 226 273	-1 872 843
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	7 730 416	7 897 723
Borettsinnskudd	17	273 600	273 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 004 016	8 171 323
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		0	37
Påløpte renter		847	799
Annen kortsiktig gjeld	18	5 357	33 484
SUM KORTSIKTIG GJELD		6 204	34 320
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 783 947	6 332 800
	19	11 273 600	14 873 600

BESKYTTET



Pantstillelse		
Garantiansvar	0	0

Fredrikstad, 28.03.2022
Styret i Østre Sletta Borettslag

Dag-Atle Stensrud/s/ Karin Henriksen/s/ Morten Hovelsen/s/

Dan Hugo Olsen/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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 246 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 246 400

BESKYTTET

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

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 80 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 500.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 288
Andre konsulentonorarer	-975
SUM KONSULENTHONORAR	-2 263

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-1 615
Tommy A. Lødding	-956 938
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-958 553
Drift/vedlikehold bygninger	-132 986
Drift/vedlikehold VVS	-1 415
Drift/vedlikehold elektro	-78 621
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-25 235
Drift/vedlikehold brannsikring	-35 560
Kostnader dugnader	-2 859
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 235 229

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-128 573
Kommunale avgifter	-137 653
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-266 226

BESKYTTET

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

Container	-8 747
Vaktmestertjenester	-54 691
Renhold ved firmaer	-115 022
Snørydding	-4 750
Andre fremmede tjenester	-1 936
Trykksaker	-2 224
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-950
Andre kontorkostnader	-1 359
Porto	-585
Bank- og kortgebyr	-2 453
Velferdskostnader	-589
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-193 305

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1
Kundeutbytte fra Gjensidige	20 145
SUM FINANSINNTEKTER	20 146

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-144 028
SUM FINANSKOSTNADER	-144 028

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris 1958	1 633 400
Parkeringsanlegg 2011	53 429
Rehabilitering	3 352 700
SUM BYGNINGER	5 039 529

Gnr.303/bnr.381

Tomten er festet til Fredrikstad Kommune i 75 år fra 1954.

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

BESKYTTET

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Brannvarslingsanlegg		
Tilgang 2013	89 820	
Avskrevet tidligere	-43 413	
Avskrevet i år	-5 988	40 419
Redskapsbod		
Tilgang 1994	71 244	
Avskrevet tidligere	-38 463	
Avskrevet i år	-1 424	31 357
TV ANLEGG		
Tilgang 2001	116 160	
Avskrevet tidligere	-116 159	1
Utelamper		
Tilgang 2008	52 800	
Avskrevet tidligere	-52 799	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		71 778
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-7 412

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fredrikstad Kommune	192 644
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	192 644

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.

BESKYTTET

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS Banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,00 %. Løpetiden er 35 år.

Opprinnelig 2020	-8 027 613
Nedbetalt tidligere	129 890
Nedbetalt i år	167 307
	-7 730 416

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-7 730 416****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**Opprinnelig 1958 **-273 600**

SUM BORETTSINNSKUDD **-273 600****NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**Påløpte kostnader **-5 357**

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-5 357****NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	273 600
Pantelån	7 730 416
TOTALT	8 004 016

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

Bygninger	5 039 529
TOTALT	5 039 529



Annem 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.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78962999. 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

2021	Oppussing av ganger i samtlige enheter	
2020 - 2020	Strømpetrekking av alle rør	
2020 - 2020	Nytt elektrisk anlegg i samtlige boenhet	
2017 - 2018	Vasking og maling av hele borettslaget	2 strøk inkludert grunnmur, gesims, vindskier og veranda
2016	Bytte av stående kledning på østveggene	Det er byttet all kledning på Østveggene der det er morkent.



3517 Østre Sletta 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)

BESKYTTET



**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.

BESKYTTET