



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	947 640 682
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	ØSTGÅRD BORETTSLAG III
Forretningsadresse:	c/o OBOS Avdeling Østfold Storgata 15 1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

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:	15.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 23.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 267 800	1 229 000
Sum inntekter		1 267 800	1 229 000
Kostnader			
Lønnskostnad		54 768	65 200
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 163	5 163
Annen driftskostnad		901 948	764 304
Sum kostnader		961 879	834 667
Driftsresultat		305 921	394 333
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 776	15 752
Sum finansinntekter		18 776	15 752
Annen finanskostnad		413 500	243 323
Sum finanskostnader		413 500	243 323
Netto finans		-394 724	-227 571
Resultat før skattekostnad		-88 803	166 762
Årsresultat		-88 803	166 762
Totalresultat		-88 803	166 762
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-88 803	166 762
Sum overføringer og disponeringer		-88 803	166 762



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 959 890	5 959 890
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 579	7 742
Sum varige driftsmidler		5 962 468	5 967 632
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 962 468	5 967 632
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		41 728	46 737
Sum fordringer		41 728	46 737
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		338 722	546 088
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		338 722	546 088
Sum omløpsmidler		380 450	592 825
SUM EIENDELER		6 342 919	6 560 456

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 026 707	1 937 904
Sum opptjent egenkapital		-2 026 707	-1 937 904
Sum egenkapital		-2 024 307	-1 935 504
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 927 512	8 086 607
Øvrig langsiktig gjeld		360 000	360 000
Sum annen langsiktig gjeld		8 287 512	8 446 607
Sum langsiktig gjeld		8 287 512	8 446 607
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		52 573	1 906
Leverandørgjeld		5 524	39 737
Skyldige offentlige avgifter			110
Annen kortsiktig gjeld		21 617	7 601
Sum kortsiktig gjeld		79 714	49 353
Sum gjeld		8 367 226	8 495 960
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 342 919	6 560 456



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371026

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 640 682
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØSTGÅRD BORETTSLAG III
Forretningsadresse: c/o OBOS Avdeling Østfold
Storgata 15
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 15.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 947 640 682
ØSTGÅRD BORETTSLAG III

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 267 800	1 229 000
Sum inntekter		1 267 800	1 229 000
Kostnader			
Lønnskostnad		54 768	65 200
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 163	5 163
Annen driftskostnad		901 948	764 304
Sum kostnader		961 879	834 667
Driftsresultat		305 921	394 333
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 776	15 752
Sum finansinntekter		18 776	15 752
Annen finanskostnad		413 500	243 323
Sum finanskostnader		413 500	243 323
Netto finans		-394 724	-227 571
Resultat før skattekostnad		-88 803	166 762
Årsresultat		-88 803	166 762
Totalresultat		-88 803	166 762
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-88 803	166 762
Sum overføringer og disponeringer		-88 803	166 762



Organisasjonsnr: 947 640 682
ØSTGÅRD BORETTSLAG III

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 959 890	5 959 890
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 579	7 742
Sum varige driftsmidler		5 962 468	5 967 632
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 962 468	5 967 632
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		41 728	46 737
Sum fordringer		41 728	46 737
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		338 722	546 088
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		338 722	546 088
Sum omløpsmidler		380 450	592 825
SUM EIENDELER		6 342 919	6 560 456
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	2 026 707	1 937 904
Sum opptjent egenkapital	-2 026 707	-1 937 904
Sum egenkapital	-2 024 307	-1 935 504
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 927 512	8 086 607
Øvrig langsiktig gjeld	360 000	360 000
Sum annen langsiktig gjeld	8 287 512	8 446 607
Sum langsiktig gjeld	8 287 512	8 446 607
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	52 573	1 906
Leverandørgjeld	5 524	39 737
Skyldige offentlige avgifter		110
Annen kortsiktig gjeld	21 617	7 601
Sum kortsiktig gjeld	79 714	49 353
Sum gjeld	8 367 226	8 495 960
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	6 342 919	6 560 456



Organisasjonsnr: 947 640 682
ØSTGÅRD BORETTSLAG III

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3631

Østgård Borettslag III



Velkommen til årsmøte i Østgård Borettslag III

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

Dato for årsmøtet:

15. april 2024 kl. 17:30, Kirkestua, Gamle Glemmen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Tiltak mot måkeproblemet
7. Nytt tak
8. Fastsettelse av honorarer
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Østgård Borettslag III



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder Ingrid Kristin Johansen er foreslått.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Velges av generalforsamlingen.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til udekket tap.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til udekket tap.

Vedlegg

1. 3631 Årsrapport.pdf

Sak 6

Tiltak mot måkeproblemet

Forslag fremmet av:
Tina Hegge

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- Fjerne gamle reir. Unngå at det bygges nye.
- Sette opp vaier, fuglenett, fuglepigge og/eller flyvende fugleskremsel.
- Kontakte kommunens avdeling for miljørettet helsevern, og profesjonell skadedyr.
- Hvis det fortsatt mates måker, finne en løsning på dette

Styrets innstilling



- 1: At vi alle overholder forbud om å mate fugler.
- 2: Søplekassene må være helt lukket til enhver tid.
- 3: Styret undersøker med kommunens avdeling for miljørettet helsevern og profesjonell skadedyrbekjempelse for ev. andre/nye tiltak.

Vi fjerner antydning til reir hvert år. Det er forbudt å fjerne egg og å sette ut noe som kan skade fuglene. Vi har sett at det er mer fugl på de andre takene enn hos oss. Tidligere erfaring med plastfugler i vind gir støy og fuglene blir immune mot det.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling godkjennes.

Sak 7

Nytt tak

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi har forsøkt å få anbud om utbedring av tak, men taket må nå byttes. Vi har valgt ut av tre mulige Lemtun som også har byttet tak i 3-ern og 7-ern. De har gitt anbud som beløper seg til totalt rundt 650 000 kr inkl. mva (se vedlegg og tillegg). Vi har fått innvilget lån til dette i banken. Det er ikke pålagt å stemme over låneopptaket på GF, men styret innstiller å stemme over at vi skifter tak nå.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at taket byttes, med valg av leverandør Lemtun.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling godkjennes.

Sak 8

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 48 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 48 000

Sak 9

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ingrid Kristin Johansen (2023-2024)	Østgårdveien 5 B
Styremedlem	Liv Holm (2023-2024)	Østgårdveien 5 A
Styremedlem	Berit Hongseth (2022-2024)	Østgårdveien 5 B
Varamedlem	Terje Møklegård (2023-2024)	Østgårdveien 5 A

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Østgård Borettslag III

Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.

Østgård Borettslag III er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947640682, og ligger i Fredrikstad kommune, gnr. 202, bnr. 145.

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

Østgård Borettslag III har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



Styrets arbeid i 2023-24

Vi har hatt 8 styremøter. Jeanette sluttet etter kort tid og Terje ble med etter avholdt ekstraordinær generalforsamling.
Diverse tilleggsmøter internt i styret per sms og telefon.
Vi har hatt tre vannlekkasjer.

HMS uteble beklageligvis grunnet sykdom/helseutfordringer.

Husleia

Vi måtte sette opp husleia pga prisstigning. For å holde husleia nede har styret reforhandlet alle avtaler vi har. Fra 2025 sier vi opp anticimex og sparer 13.000kr. Avtalen har tre måneders oppsigelse og styret oppdaget det for sent for å slutte i 2024. Da må vi kjøpe feller selv og fylle på med gift.

Vi har fått ny leverandør av gressklippetjenester, samme som vi har til snømåking, og vi har oppgradert til feiing på våren når frosten slipper.

Vi sparte en del på å reforhandle tvavtalen med Telenor, men denne stiger i 2024 litt. Det gjør også kommunale avgifter og forsikringen.

Økonomi

Dette samtidig med at vi har holdt igjen på husleia har vi ikke lenger mye sparepenger. Det ble anbefalt å øke med 15 %, og vi økte først med rundt 10% og må øke mer etter årsmøtet, da vi hare konkrete tall. Det blir ytterligere en husleieøkning på 200 kr, mest sannsynlig.

Nytt tak nødvendig vedlikehold i 2024

Styret har innhentet tilbud til å bytte taket, og dette må det tas opp lån til i 2024. Da det er flere år på overtid og ikke lenger kan repareres.

Derfor må vi enda en gang i 2024 sette opp husleia for å betale lån til taket. Dette lånet vil vi ta ett års avdragsfritt og på denne måten vil vi generere noen sparepenger.

Denne er nå på 130 000 og bør være rundt 200 000.

Alle vil få utdelt før årsmøtet tilbud fra to leverandører til nytt tak, så dere kan stemme over hvilken leverandør vi skal velge.

Frivillig bytte av varmtvannsberedere

Varmtvannsberederne ble skiftet i 2004, dette er 20 år siden og de anbefales byttet. Terje utarbeider tilbud for oss, og mulig litt rabatt for flere. Mer info kommer.



Fremtidige vedlikeholdsprosjekt

Vi har pratet med andre blokker om eventuell prisrabatt på vask av fasade, dette må vi imidlertid vente med. Det er snakk om vask, men usikkert om det blir rent nok og om vi ikke samtidig må male, men det koster mer enn vi har nå.

Vi har hatt befaring av feiing og vedlikehold av ventilasjonsjakten, men dette ble 33.000 og ikke noe vi har råd til nå. Dette bør gjøres hvert 2.-3. år. Mye støv gjør at viftene på taket slites unødig..

Det er litt dårlig drenering ved vegg i A-oppgang mellom inngangspartiet og mot to første kjellerboder. Vi fjerner snø fra veggen og tørker og passer på dette området.

Garasjene

Mye vann i garasjene, dette må utbedres da det per i dag generere fukt/råte. Til dette må vi spare og derfor øker vi leia med 100 kr. Vi må ha ny strømføring for neste elbil som kommer hos oss og skal ha garasje, det vil koste.

Service på portene må vi ha nå i vår.

Vi må også legge på mer betong i garasje 1.

Nye styremedlemmer

Styret trenger nye medlemmer. Noen som kan ta i et tak, være litt handy for fellesskapets beste og besparelse av det vi har og hindre unødige utgifter.

Vi har hatt dugnad med en beboer i oppmøte i tillegg til styret.

Vi har hatt sommerfest på sensommeren.

Dato for neste dugnad er Torsdag 24.april kl. 17.00.

Vi bestiller container i år.

Dato for sommerfest kommer, da spleiselag som sist.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift / vedlikehold av bygninger og høyere kommunale avgifter enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettert med ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader.

Kommunale avgifter

Det er budsjettert med 10% økning i kommunale avgifter, men ingen økning for eiendomsskatt.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023. Det er budsjettert med kr. 40 000 i energikostnader for 2024.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Østgård Borettslag III. Samlet økning budsjettert med 10% for 2024.

Lån

Østgård Borettslag III har lån i OBOS banken. Restbeløp kr. 7 927 512, månedlig nedbetaling, 5,95% nominell rente, 24,5 års restløpetid. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret justeres med 5,3% for 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på økning kr. 400 pr måned pr andelseier av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Østgård Borettslag III

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Østgård Borettslag III som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 3631 Årsrapport.pdf



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Sarpsborg, 21. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



ØSTGÅRD BORETTSLAG III
ORG.NR. 947 640 682, KUNDENR. 3631

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		543 471	588 020	543 471	300 736
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-88 803	166 762	-41 050	-48 850
Tilbakeføring av avskrivning	14	5 163	5 163	5 200	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-159 095	-216 473	-185 000	-148 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-242 735	-44 548	-220 850	-196 850
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		300 736	543 472	322 621	103 886

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		380 450	592 825
Kortsiktig gjeld		-79 714	-49 353
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		300 736	543 472



ØSTGÅRD BORETTSLAG III
ORG.NR. 947 640 682, KUNDENR. 3631

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 267 200	1 228 400	1 243 000	1 402 000
Ladeinntekter EL-bil		0	600	0	0
Andre inntekter	3	600	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 267 800	1 229 000	1 243 000	1 402 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 768	-17 200	-6 800	-6 800
Styrehonorar	5	-48 000	-48 000	-48 000	-48 000
Avskrivninger	14	-5 163	-5 163	-5 200	0
Revisjonshonorar	6	-5 625	-4 750	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-72 190	-69 280	-73 000	-76 500
Konsulenthonorar	7	-4 673	-6 814	-7 000	-7 000
Drift og vedlikehold	8	-98 467	-38 164	-72 500	-60 000
Forsikringer		-141 037	-128 677	-143 000	-155 000
Kommunale avgifter	9	-306 879	-244 131	-251 000	-294 000
Energi/fyring		-46 684	-47 124	-35 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-138 743	-130 837	-138 000	-157 000
Andre driftskostnader	10	-87 651	-94 527	-95 550	-108 550
SUM DRIFTSKOSTNADER		-961 879	-834 667	-880 050	-958 850
DRIFTSRESULTAT		305 921	394 333	362 950	443 150
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	18 776	15 752	0	0
Finanskostnader	12	-413 500	-243 323	-404 000	-492 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-394 724	-227 571	-404 000	-492 000
ÅRSRESULTAT		-88 803	166 762	-41 050	-48 850
Overføringer:					
Udekket tap		-88 803	0		
Reduksjon udekket tap		0	166 762		



ØSTGÅRD BORETTSLAG III ORG.NR. 947 640 682, KUNDENR. 3631

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	4 317 350	4 317 350
Tomt		1 642 540	1 642 540
Andre varige driftsmidler	14	2 579	7 742
SUM ANLEGGSMIDLER		5 962 469	5 967 632
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		9 400	0
Forskuddsbetalte kostnader		32 328	46 737
Driftskonto OBOS-banken		207 335	209 748
Driftskonto OBOS-banken II		0	135 795
Sparekonto OBOS-banken		131 388	200 544
SUM OMLØPSMIDLER		380 450	592 825
SUM EIENDELER		6 342 919	6 560 456
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Udekket tap	15	-2 026 707	-1 937 904
SUM EGENKAPITAL		-2 024 307	-1 935 504
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	7 927 512	8 086 607
Borettsinnskudd	17	360 000	360 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 287 512	8 446 607
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		5 524	39 737
Skyldige offentlige avgifter		0	110
Påløpte renter		41 408	1 906
Påløpte avdrag		11 165	0
Påløpte kostnader		21 617	6 820
Annen kortsiktig gjeld		0	781
SUM KORTSIKTIG GJELD		79 714	49 353



Østgård Borettslag III

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 342 919	6 560 456
Pantstillelse	18	8 975 000	8 975 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 18.03.2024
Styret i Østgård Borettslag III

Ingrid Kristin Johansen/s/

Liv Holm/s/

Berit Hongseth/s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 161 600
Garasjer	72 000
Trappevask	28 800
Strøm EL-bil	4 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 267 200

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Salg nøkler/nøkkelbrikke	600
SUM ANDRE INNETEKTER	600



NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-6 768
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 768

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: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 48 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 625.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 673
SUM KONSULENTHONORAR	-4 673

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-83 729
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 412
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 888
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 853
Kostnader dugnader	-585
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-98 467

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-72 160
Kommunale avgifter	-234 719
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-306 879



Østgård Borettslag III

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 200
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 948
Vaktmestertjenester	-22 201
Renhold ved firmaer	-23 400
Snørydding	-20 625
Andre fremmede tjenester	-298
Trykksaker	-1 113
Andre kontorkostnader	-686
Telefon, annet	-939
Bank- og kortgebyr	-2 880
Velferdskostnader	-363
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-87 651

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	945
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 574
Kundeutbytte fra Gjensidige	14 257
SUM FINANSINNTEKTER	18 776

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-413 500
SUM FINANSKOSTNADER	-413 500

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1970	3 094 506
Garasjer 2016	1 222 844
SUM BYGNINGER	4 317 350

Tomten ble kjøpt i 2017

Gnr.202/bnr.145

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

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

Brannstige	
Tilgang 2014	51 628
Avskrevet tidligere	-43 886
Avskrevet i år	-5 163
	<u>2 579</u>
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	2 579

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-5 163
--------------------------------	---------------

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 vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS (ovf OBOS Boligkreditt 08)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2021	-8 543 288
Nedbetalt tidligere	456 681
Nedbetalt i år	159 095
	<u>-7 927 512</u>
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-7 927 512

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1970	-360 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-360 000



Østgård Borettslag III

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	360 000
Pantelån	7 927 512
Påløpte avdrag	11 165
TOTALT	8 298 677

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	4 317 350
Tomt	1 642 540
TOTALT	5 959 890



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78962458. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2020	Brannsikring, alarm og bytte av dører	Generalforsamling av 07. mai 2020 vedtok at styret får fullmakt til å ta opp lån på opptil kr 450.000 (med prioritet foran bretteinnskuddet) for å installere brannalarm samt utskifting av dører og kjellerdører.
2018 - 2018	Rørfornyning - rør i rør	
2015 - 2015	Garasjeanlegg	17 garasjer
2011 - 2011	Fasaderehabilitering	Ny fasade med tilleggisolering





Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 15.04.24

Selskapsnummer: 3631 Selskapsnavn: Østgård Borettslag III

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____







OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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