



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 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: Tine Gjengaar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2021

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, 22.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 707 985	1 632 365
Sum inntekter		1 707 985	1 632 365
Kostnader			
Lønnskostnad		174 489	179 008
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		14 472	14 472
Annen driftskostnad		960 969	900 294
Sum kostnader		1 149 930	1 093 773
Driftsresultat		558 055	538 592
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 045	2 033
Sum finansinntekter		1 045	2 033
Annen finanskostnad		200 030	231 235
Sum finanskostnader		200 030	231 235
Netto finans		-198 985	-229 202
Ordinært resultat før skattekostnad		359 070	309 390
Ordinært resultat etter skattekostnad		359 070	309 390
Årsresultat		359 070	309 390
Totalresultat		359 070	309 390
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		359 070	309 390
Sum overføringer og disponeringer		359 070	309 390



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		2 566 282	2 566 282
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		144 723	159 195
Sum varige driftsmidler		2 711 005	2 725 477
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 711 005	2 725 477
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		496 416	425 453
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		496 416	425 453
Sum omløpsmidler		496 416	425 453
SUM EIENDELER		3 207 422	3 150 930

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 200	3 200
Sum innskutt egenkapital		3 200	3 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 660 019	6 019 090
Sum opptjent egenkapital		-5 660 019	-6 019 090
Sum egenkapital		-5 656 819	-6 015 890
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 339 016	8 646 845
Øvrig langsiktig gjeld		476 800	476 800
Sum annen langsiktig gjeld		8 815 816	9 123 645
Sum langsiktig gjeld		8 815 816	9 123 645
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 824	2 843
Leverandørgjeld		8 781	3 805
Skyldige offentlige avgifter		5 030	4 909
Annen kortsiktig gjeld		32 790	31 617
Sum kortsiktig gjeld		48 425	43 174
Sum gjeld		8 864 241	9 166 819
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 207 422	3 150 930



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 440406

Enheten

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

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: Tine Gjengaar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2021

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, 03.07.2021



Organisasjonsnr: 954 475 204
AL ØSTSKOGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 707 985	1 632 365
Sum inntekter		1 707 985	1 632 365
Kostnader			
Lønnskostnad		174 489	179 008
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		14 472	14 472
Annen driftskostnad		960 969	900 294
Sum kostnader		1 149 930	1 093 773
Driftsresultat		558 055	538 592
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 045	2 033
Sum finansinntekter		1 045	2 033
Annen finanskostnad		200 030	231 235
Sum finanskostnader		200 030	231 235
Netto finans		-198 985	-229 202
Ordinært resultat før skattekostnad		359 070	309 390
Ordinært resultat etter skattekostnad		359 070	309 390
Årsresultat		359 070	309 390
Totalresultat		359 070	309 390
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		359 070	309 390
Sum overføringer og disponeringer		359 070	309 390



Organisasjonsnr: 954 475 204
AL ØSTSKOGEN BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 566 282	2 566 282
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		144 723	159 195
Sum varige driftsmidler		2 711 005	2 725 477
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 711 005	2 725 477
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		496 416	425 453
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		496 416	425 453
Sum omløpsmidler		496 416	425 453
SUM EIENDELER		3 207 422	3 150 930
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 200	3 200
Sum innskutt egenkapital		3 200	3 200



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	5 660 019	6 019 090
Sum opptjent egenkapital	-5 660 019	-6 019 090
Sum egenkapital	-5 656 819	-6 015 890
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	8 339 016	8 646 845
Øvrig langsiktig gjeld	476 800	476 800
Sum annen langsiktig gjeld	8 815 816	9 123 645
Sum langsiktig gjeld	8 815 816	9 123 645
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 824	2 843
Leverandørgjeld	8 781	3 805
Skyldige offentlige avgifter	5 030	4 909
Annen kortsiktig gjeld	32 790	31 617
Sum kortsiktig gjeld	48 425	43 174
Sum gjeld	8 864 241	9 166 819
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 207 422	3 150 930



Organisasjonsnr: 954 475 204
AL ØSTSKOGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. **INNTEKTER** Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. **HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD** Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. **FORDRINGER** Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. **SKATTETREKSKONTO** Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

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



3160 Østskogen Borettslag

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)





Til andelseierne i Østskogen Borettslag

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 4. mai 2021 kl. 18:00 på lekeplassen.

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 Østskogen Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Østskogen Borettslag
avholdes tirsdag 4. mai 2021 kl. 18:00 på lekeplassen.

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
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Fra lekeplasskomiteen
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Tønsberg, 13.04.2021
Styret i Østskogen Borettslag

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

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Stine Løvdok Jørgensen	Liaveien 5 H
Styremedlem	Pål Evensen	Liaveien 1 B
Styremedlem	Ronny Mortensen	Liaveien 5 F
Styremedlem	Irene Moskvil	Liaveien 5 A
Styremedlem	Per Einar Rønning	Liaveien 5 D
Varamedlem	Karina Abrahamsen	Liaveien 3 C
Varamedlem	Arild Bakke	Liaveien 1 A
Varamedlem	Thomas Henry Gundersen	Liaveien 5 K
Varamedlem	Kari Jensen	Humleveien 24
Varamedlem	Kjellaug Breian Langø	Liaveien 3 H

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Stine Løvdok Jørgensen Liaveien 5 H

Varadelegert

Irene Moskvil Liaveien 5 A

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Østskogen Borettslag

Borettslaget består av 32 andelsleiligheter.

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

Liaveien 1,3,5

Gårds- og bruksnummer :

202 108

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

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.

Østskogen Borettslag har 1 ansatt.

**Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO - avd Tønsberg.

Styrets arbeid

- Avholdt generalforsamling
- Konstituert styre
- Planlagt og gjennomført vår- og høst dugnader
- Planlagt og startet gjennomføring av husvask, bytte av pipebeslag, vinduer, ytterdører og trapper
- Planlagt og starter arbeidet med å gjøre klart for installering av elbilladere i garasjeanlegg
- Gjennomført 11 styremøter

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende 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 1 706 880.

Dette er kr 99 985 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte felleskostnader som følge av økte kostnader til TV/bredbånd.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 149 930.

Resultat

Årets resultat på kr 359 070 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 447 991 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

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 4 500 000 til større vedlikehold som omfatter rehabiliteringsprosjekt.

Bytte vinduer, utgangsdører, nye trapper, oppgradere elektrisk anlegg garasjeanlegg, vask av tak og fasader og vedlikehold/bytting av pipehatter.

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 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 4 437. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Østskogen Borettslag.

Lån

Østskogen Borettslag har lån i DNB.

Betegnelse	Lånsnr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpsti	Lånsvne	Rente	Eff.	IN
DNB01	<u>12130631442</u>	8 339 016,00	28.03.21	85 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	2,3% flytende rente	Ukjent	Nei

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

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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 10,2% % fra 01.01.2021. I tillegg ser styret at det er nødvendig å ta opp lån for å dekke de planlagte drifts- og vedlikeholdsoppgavene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AL Østskogen Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AL Østskogen Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er 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 forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Dag Georg Øhre
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: PTH7G-KSMK8-GENP7-BUNVA-70EJB-L000V



PENNEO

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

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

Dag Georg Øhre

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5997-4-268663

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-26 11:43:08Z



Penneo Dokumentnøkkel: PTH7G-KSMK8-GENP7-BUNVA-70EJB-L000V

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk 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.		382 278	344 476	382 278	447 992
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		359 070	309 390	179 730	-4 305 742
Tilbakeføring av avskrivning	14	14 472	14 472	0	14 472
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-307 829	-286 060	-278 000	-399 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		65 713	37 802	-98 270	-4 690 270
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		447 991	382 279	284 008	-4 242 278
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		496 416	425 453		
Kortsiktig gjeld		-48 425	-43 174		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		447 991	382 279		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 706 880	1 632 000	1 608 000	1 905 000
Andre inntekter	3	1 105	365	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 707 985	1 632 365	1 608 000	1 905 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-78 489	-83 008	-101 170	-101 470
Styrehonorar	5	-96 000	-96 000	-96 000	-96 000
Avskrivninger	14	-14 472	-14 472	0	-14 472
Revisjonshonorar	6	-5 121	-4 973	-5 000	-5 100
Forretningsførerhonorar		-121 745	-118 775	-122 500	-124 000
Konsulenthonorar	7	-630	0	-7 000	-7 000
Kontingenter		-6 400	-6 400	-6 400	-6 400
Drift og vedlikehold	8	-94 990	-184 575	-192 000	-4 698 400
Forsikringer		-130 490	-123 110	-128 000	-136 000
Kommunale avgifter	9	-350 533	-309 501	-316 000	-479 900
Energi/fyring		-16 759	-23 228	-25 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-174 958	-92 055	-100 000	-195 000
Andre driftskostnader	10	-59 342	-37 677	-72 200	-67 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 149 930	-1 093 773	-1 171 270	-5 955 742
DRIFTSRESULTAT		558 055	538 592	436 730	-4 050 742
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 045	2 033	0	0
Finanskostnader	12	-200 030	-231 235	-257 000	-255 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-198 985	-229 202	-257 000	-255 000
ÅRSRESULTAT		359 070	309 390	179 730	-4 305 742
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		359 070	309 390		



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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 458 178	2 458 178
Tomt		108 104	108 104
Andre varige driftsmidler	14	144 723	159 195
SUM ANLEGGSMIDLER		2 711 005	2 725 477
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		295 350	225 462
Skattetrekkkonto OBOS-banken		2 550	2 425
Sparekonto OBOS-banken		198 517	197 566
SUM OMLØPSMIDLER		496 416	425 453
SUM EIENDELER		3 207 422	3 150 930
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 32 * 100		3 200	3 200
Udekket tap	15	-5 660 019	-6 019 090
SUM EGENKAPITAL		-5 656 819	-6 015 890
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	8 339 016	8 646 845
Borettsinnskudd	17	476 800	476 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 815 816	9 123 645
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		8 781	3 805
Skyldige offentlige avgifter	18	5 030	4 909
Påløpte renter		1 823	2 843
Annen kortsiktig gjeld	19	32 790	31 617
SUM KORTSIKTIG GJELD		48 425	43 174
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 207 422	3 150 930



14

Østskogen Borettslag

Pantstillelse	20	10 676 800	10 676 800
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 25.03.2021
Styret i AL Østskogen Borettslag

Stine Løvdok Jørgensen/s/

Pål Evensen/s/

Ronny Mortensen/s/

Irene Moskvil/s/

Per Einar Rønning/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	1 668 480
Dugnad	38 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 706 880

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	1 105
SUM ANDRE INNETEKTER	1 105

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-53 077
Påløpte feriepenger	-7 590
Arbeidsgiveravgift	-22 090
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 268
SUM PERSONALKOSTNADER	-78 489

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 96 000.

I tillegg har styret fått dekket julegave for kr 2 285, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 121.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -630

SUM KONSULENTHONORAR -630

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -3 281

Drift/vedlikehold VVS -19 549

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -42 656

Drift/vedlikehold brannsikring -2 321

Kostnader dugnader -27 184

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -94 990

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter -350 533

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -350 533

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container -611

Driftsmateriell -26 778

Snørydding -23 375

Andre fremmede tjenester -395

Møter, kurs, oppdateringer mv. -1 271

Andre kostnader tillitsvalgte -2 285

Andre kontorkostnader -362

Porto -449

Gaver -1 369

Bank- og kortgebyr -2 447

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -59 342

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	94
Renter av sparekonto i OBOS-banken	951
SUM FINANSINTEKTER	1 045

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-200 030
SUM FINANSKOSTNADER	-200 030

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1970	2 458 178
SUM BYGNINGER	2 458 178

Tomten ble kjøpt i 1970.

Gnr.202/bnr.108

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Brannvarslingsutstyr	
Tilgang 2014	118 750
Tilgang 2015	106 250
Avskrevet tidligere	-65 805
Avskrevet i år	-14 472
	144 723
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	144 723

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-14 472
--------------------------------	----------------

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

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

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

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

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,30 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2015	-10 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 353 155	
Nedbetalt i år	307 829	
		-8 339 016
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-8 339 016

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1970 -476 800

SUM BORETTSINNSKUDD -476 800**NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -2 550

Skyldig arbeidsgiveravgift -2 480

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -5 030**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -7 590

Dugnadspenger 2020, utbetales i 2021 -25 200

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -32 790**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	476 800
Pantelån	8 339 016
TOTALT	8 815 816

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

Bygninger	2 458 178
Tomt	108 104
TOTALT	2 566 282



Sak 2

Østskogen borettslag fra lekeplasskomiteen

Den åpne gressmatten på lekeplassen er tenkt til ballspill. Det er dermed et ønske om å sette opp et lite fotballmål på plassen. Det tenkte målet er beregnet til utebruk og tiltenkt de yngste barna. Det vil bli godt sikret slik at det ikke vil være mulig å flytte, for eksempel ved å boltes fast. Vi tenker at et mål vil gjøre plassen mer attraktiv.

Det planlegges også et lite balanselekeapparat i hjørnet der huset sto til en pris fra ca 10 000 kr. Den sosiale plassen tar form, det gjenstår kun overflatebehandling, noe som ligger i planen i år.

Vi ser at det i løpet av få år vil være behov for større vedlikehold på plassen, blant annet nytt støtunderlag og lekeapparater. Private lekeplasser er underlagt de samme strenge reglene som offentlige plasser så derfor må alt kjøpes fra godkjente leverandører. Priser på lekeapparater tilsvarende det vi har ligger fra ca 75.000 eks mva
Vi ønsker å bytte ut støtgrusen til støtmatter fordi grusen sliter mye på apparatene og for at den blir dratt utover.



Pris på matter er fra ca 600 kr pr. kvm eks mva for de billigste og oppover. Det vi trenger er ca 35 kvm.

Lekeplasskomiteen ønsker at generalforsamlingen kan vurdere om det kan settes av et årlig beløp i budsjettet til oppgradering og vedlikehold av lekeplassen fremover slik at disse utbedringen kan gjøres når det er behov.

Mvh Lekeplasskomiteen
Silje Almås
Ida Henum
Per Einar Rønning
Irene Moskvil

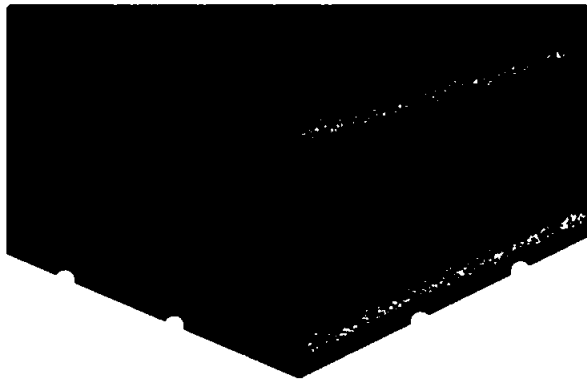
Styrets innstilling:

Styret foreslår at mål kjøpes inn. Styret foreslår at generalforsamlingen vedtar en årlig sum som settes av på øremerket konto for fremtidig innkjøp til lekeplassen.

08:49  

 4G 

Gummi plate for lekeplasser SBR Gummimatte



**KJØP RETT FRA
PRODUSENTEN**

PRIS FOR 1 m² (4 stk)

SBR for utendørs bruk





Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret kan kontaktes via styreleder.

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

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

Parkering

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 587786. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven



om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Forkjøpsrett

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

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

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