



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bente Krogstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.04.2021

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		1 179 600	1 156 000
Sum inntekter		1 179 600	1 156 000
Kostnader			
Lønnskostnad		87 901	62 767
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 163	5 163
Annen driftskostnad		1 164 702	621 662
Sum kostnader		1 257 766	689 593
Driftsresultat		-78 166	466 407
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 347	12 096
Sum finansinntekter		14 347	12 096
Annen finanskostnad		196 298	231 010
Sum finanskostnader		196 298	231 010
Netto finans		-181 951	-218 914
Ordinært resultat før skattekostnad		-260 117	247 493
Ordinært resultat etter skattekostnad		-260 117	247 493
Årsresultat		-260 117	247 493
Totalresultat		-260 117	247 493
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-260 117	247 493
Sum overføringer og disponeringer		-260 117	247 493



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		5 959 890	5 959 890
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		18 068	23 231
Sum varige driftsmidler		5 977 958	5 983 120
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 977 958	5 983 120
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		11 383	224 201
Sum fordringer		11 383	224 201
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		564 916	513 648
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		564 916	513 648
Sum omløpsmidler		576 299	737 849
SUM EIENDELER		6 554 257	6 720 969

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 372 203	2 112 087
Sum opptjent egenkapital		-2 372 203	-2 112 087
Sum egenkapital		-2 369 803	-2 109 687
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 543 288	8 244 200
Øvrig langsiktig gjeld		360 000	360 000
Sum annen langsiktig gjeld		8 903 288	8 604 200
Sum langsiktig gjeld		8 903 288	8 604 200
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		911	1 423
Leverandørgjeld		1 567	216 874
Skyldige offentlige avgifter		1 889	2 948
Annen kortsiktig gjeld		16 405	5 211
Sum kortsiktig gjeld		20 772	226 456
Sum gjeld		8 924 060	8 830 656
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 554 257	6 720 969



Generalforsamling 2021

Østgård Borettslag III

14. april - 22. april 2021







Til andelseierne i Østgård Borettslag III

Velkommen til generalforsamling, onsdag 14. april 2021
Generalforsamlingen vil gjennomføres via analoge stemmeskjema

Grunnet dagens smittesituasjon har styret vedtatt at gjennomføringen skal foregå via stemmegivning på stemmeskjema.

Det er kun én stemme pr. andel.

Generalforsamlingen starter:

- Møtet åpnes 14.04.2021 kl 12.00
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager
- Skjemaet leveres i postkassen til Ingrid Kristin Johansen, Østgårdveien 5 B innen den 22. april klokken 12.00 slik at din deltagelse blir registrert.
- Sakene som står i innkallingen vil bli behandlet.

Stemmeskjema er vedlagt.





Innkalling til generalforsamling

Generalforsamling i Østgård Borettslag III
avholdes onsdag 14. april 2021 – torsdag 22. april 2021.
Generalforsamlingen vil gjennomføres via analoge stemmeskjema

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Godkjenning av møteinnkallingen
- B) Valg av 2 vitner som kan signere digital protokoll

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd og styret foreslår at dette dekkes ved overføring fra egenkapital.

3. GODTGJØRELSER

- A) Fastsettelse av styrehonorar

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Varmepumpe
- B) Innglassing av veranda
- C) Utebelysning
- D) Trimming av trær

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Fredrikstad, 09.03.2021
Styret i Østgård Borettslag III

Thorstein Haugen/s Tedy Antoinette/s Ingrid Kristin Johansen/s

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Thorstein Haugen	Østbakken 6
Styremedlem	Tedy Antoinette	Østgårdveien 5 A
Styremedlem	Ingrid Kristin Johansen	Østgårdveien 5 B
Varamedlem	Liv Holm	Østgårdveien 5 A

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

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 med følgende adresse:

Østgårdveien 5A-C

Gårds- og bruksnummer :

202 145

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Østgård Borettslag III har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



Styrets arbeid

Styret har hatt 5 møter.

Vi har installert brannalarm i alle leilighetene og byttet til branndør i kjelleren.
Vi har malt garasjene.

Vi hadde dugnad på høsten, men har utsatt branntilsynet og brannøvelsen.

Vi har fått samlet lånene vi hadde til ett lån, for å spare.

I vår vil vi få en murer til å utbedre skade rundt luftelukene mellom inngangene på fasaden.

Vi har fått tilbud på å vaske og male fasaden, men det er dyrt, og for ikke å sette opp husleia ytterligere har vi valgt å vente til 2022.

Utsatt pga pandemi var branntilsynet med stiger, brannapparat og røykvarsler og brannøvelse.

Luftelukene på badene byttes til høsten (etter pandemien).



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1.179.600.

Dette er kr 8.400 lavere enn budsjettert og skyldes tomme leieforhold.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1.257.766.

Dette er noe høyere enn budsjettert. Overskridelsen er grunnet noe høyere kostnader knyttet til lønn ansatte, samt noe høyere bruk på Drift og vedlikehold enn budsjettert.

Borettslaget har gjennomført større vedlikehold ved å innstallering av brannalarmsystem, samt utskifting av dører og kjellerdører.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 260.117 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 31.12.2020 kr 555.527 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 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

Det er budsjettetert med ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

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

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

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

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

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 13.205, en økning på 12,6%

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

Premieendringen er å lese av nesten alle boligselskaper i Fredrikstad, ettersom forsikringsselskapene valgte å øke premien «flatt» grunnet flommen (og de store skadene og utbetalingene som fulgte) i 2019.

Lån

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

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret 2021 gikk opp med 3%.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Østgård Borettslag III

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Østgård Borettslag IIIs årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Østgård Borettslag III

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Sarpsborg, 16. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

(2)



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	511 393	451 049	511 393	555 527
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-260 117	247 493	-219 850	222 500
Tilbakeføring av avskrivning	14 5 163	5 163	5 200	5 200
Tillegg for nye langsiktige lån	16 7 371 418	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -7 072 330	-192 313	-199 474	-237 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	44 134	60 343	-414 124	-9 300
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	555 527	511 393	97 269	546 227

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	576 299	737 849
Kortsiktig gjeld	-20 772	-226 456
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	555 527	511 393



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 179 600	1 156 000	1 188 000	1 195 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 179 600	1 156 000	1 188 000	1 195 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-42 401	-17 267	-6 450	-30 500
Styrehonorar	4	-45 500	-45 500	-45 500	-45 500
Avskrivninger	14	-5 163	-5 163	-5 200	-5 200
Revisjonshonorar	5	-3 875	-3 750	-3 900	-4 000
Forretningsførerhonorar		-65 620	-63 710	-65 800	-67 600
Konsulenthonorar	6	-1 189	-6 896	-3 100	-3 100
Drift og vedlikehold	7	-573 130	-53 602	-515 000	-91 000
Forsikringer		-104 282	-95 396	-100 200	-108 000
Kommunale avgifter	8	-220 020	-211 083	-214 800	-224 400
Energi/fyring		-7 307	-11 937	-12 000	-12 000
TV-anlegg/bredbånd		-114 036	-109 236	-112 500	-117 500
Andre driftskostnader	9	-75 243	-66 053	-75 200	-84 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 257 766	-689 593	-1 159 650	-793 300
DRIFTSRESULTAT		-78 166	466 407	28 350	401 700
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	14 347	12 096	10 000	2 000
Finanskostnader	11	-196 298	-231 010	-258 200	-181 200
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-181 951	-218 914	-248 200	-179 200
ÅRSRESULTAT		-260 117	247 493	-219 850	222 500
Udekket tap		-260 117	0		
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	247 493		



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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	4 317 350	4 317 350
Tomt		1 642 540	1 642 540
Andre varige driftsmidler	14	18 068	23 231
SUM ANLEGGSMIDLER		5 977 958	5 983 121
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		70	0
Forskuddsbetalte kostnader		11 313	224 201
Driftskonto OBOS-banken		357 441	255 415
Driftskonto OBOS-banken II		8 383	8 908
Skattetrekkskonto OBOS-banken		643	2 030
Sparekonto OBOS-banken		198 449	247 295
SUM OMLØPSMIDLER		576 299	737 849
SUM EIENDELER		6 554 257	6 720 969
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Udekket tap	15	-2 372 203	-2 112 087
SUM EGENKAPITAL		-2 369 803	-2 109 687
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	8 543 288	8 244 200
Borettsinnskudd	17	360 000	360 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 903 288	8 604 200
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 500	4 200
Leverandørgjeld		1 567	216 874
Skyldige offentlige avgifter	18	1 889	2 948
Påløpte renter		911	1 423
Annen kortsiktig gjeld	19	3 905	1 011
SUM KORTSIKTIG GJELD		20 772	226 456



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 554 257	6 720 969
Pantstillelse	20	8 975 000	8 910 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 09.03.2021
Styret i Østgård Borettslag III

Thorstein Haugen/s

Tedy Antoinette/s

Ingrid Kristin Johansen/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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 087 200
Garasje	72 000
Trappevask	28 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 188 000

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-8 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 179 600

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-28 375
Annen lønn, ikke feriepengar	-1 451
Påløpte feriepengar	-3 144
Fri bil, tlf etc.	-199
Arbeidsgiveravgift	-11 092
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	1 861
SUM PERSONALKOSTNADER	-42 401

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 45 500.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 189
SUM KONSULENTHONORAR	-1 189

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-11 349
Drift/vedlikehold VVS	-10 364
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 733
Drift/vedlikehold brannsikring	-444 594
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-97 808
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-5 891
Kostnader dugnader	-392
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-573 130

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-76 582
Kommunale avgifter	-143 437
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-220 020

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 255
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 683
Verktøy og redskaper	-2 631
Driftsmateriell	-992
Vaktmestertjenester	-19 246
Renhold ved firmaer	-19 200
Snørydding	-7 175
Kontor- og datarekvisita	-1 855
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-100
Andre kontorkostnader	-610
Porto	-445
Bilgodtgjørelse	-1 316
Reisekostnader	-864
Bank- og kortgebyr	-2 870
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-75 243

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	68
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 154
Kundeutbytte fra Gjensidige	13 081
Andre renteinntekter	44
SUM FINANSINNTEKTER	14 347

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-130 805
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-29 652
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-35 840
Renter på leverandørgjeld	-1
SUM FINANSKOSTNADER	-196 298

NOTE: 12**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: 13**REHABILITERING**

Prosjektledelse	21 750
Div andre arbeider	3 844
Bygningsgebyr	17 625
Garasjer	1 179 625
Kostnadsføring prosjekt	-1 222 844

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Brannstige	
Tilgang 2014	51 628
Avskrevet tidligere	-28 397
Avskrevet i år	-5 163
	18 068
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	18 068

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 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**

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-6 986 894
Nedbetalt tidligere	123 309
Nedbetalt i år	6 863 585

0

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,95 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2018	-1 311 204
Nedbetalt tidligere	53 898
Nedbetalt i år	36 198

-1 221 108

**OBOS-banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,85 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2020

-7 371 418

Nedbetalt i år

49 238

-7 322 180**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-8 543 288****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1970

-360 000

SUM BORETTSINNSKUDD**-360 000****NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-643

Skyldig arbeidsgiveravgift

-1 246

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**-1 889****NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

-3 144

Påløpte kostnader

-761

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-3 905****NOTE: 20**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

360 000

Pantelån

8 543 288

TOTALT**8 903 288**

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

Bygninger

4 317 350

Tomt

1 642 540

TOTALT**5 959 890**



4. Innkommende forslag

Melding fra styret:

Vi velger å stemme nå på generalforsamlingen, men kan neppe igangsette noe før pandemien er over.

4 A. Varmepumpe

Forslagsstiller: Inger Hanne Kjempedal Åsmo (5 C)

Saksinformasjon:

Ønske om å installere varmpumpe.

«Har snakket med en montør fra Storm Elektro ang varmpumper. En varmpumpe i dag har en støy på 18db.dvs. lavere enn vi snakker til hverandre.

Fasaden blir ikke endret, da den ytterdelen blir på verandaen, med et fat under som fanger opp kondensen som kommer i fra pumpen.

Det er helt klart at en varmpumpe er mer strømsparende enn med panelovner.

Mener at hver andelseier selv skal avgjøre om man vil ha pumpe eller ikke».

Styrets innstilling:

Dette er et tema som vi må utrede videre i styret dersom som det blir JA og 75 % flertall. Rådet vi har fått fra andre borettslag og OBOS er at retningslinjer for plassering, bruk, modell og vedlikehold bør listes i husordensreglene og vedtektene. Likeledes at det er beboers ansvar å ev. tette hull i veggen dersom pumpen fjernes. Dessuten kan det bli vibrasjoner og lyd på utsiden av varmpumper vi ikke har hatt hos oss tidligere, og blir det mange pumper vil det til sammen gi støy. Hos oss er det særdeles lytt og man kan tenke seg at pumpen går på sommeren hele døgnet på varme dager og en pumpe som begynner å trenge vedlikehold etter noen år, og skrangler bare litt, vil være forstyrrende for naboer når vi har vinduer åpne.

Forslag til vedtak: Styret er enstemmig imot etter en totalvurdering, men vi synes at generalforsamlingen kan stemme over det.

MERK Dersom du stemmer **FOR** godkjenner du styrets innstilling, altså *mot* varmpumpe)

MERK Dersom du stemmer **MOT** er du enig med forslagsstiller om montering av varmpumper.



4 B. Innglassing av veranda

Forslagsstiller: Inger Hanne Kjempedal Åsmo (5 C)

Saksinformasjon:

Ønsker innglassing av Altan.

«Leilighetene vil bli mer attraktive og vil stige i verdi og man har et ekstra rom og vinterhage. Det finnes mange gode løsninger på dette i dag som ikke er sjenerende for beboere som ikke vil glasse inn altanen».

Styrets innstilling:

Dette har vi hatt oppe på generalforsamling for ikke så mange år siden hvor det ble nedstemt. Vi synes det kan vente enda noen år. Vi hadde det oppe sist og spurte alle beboerne om de kunne tenke seg å gjøre investeringen, for på denne måten å beholde en enhetlig fasade. Her er det også mye forarbeide som må gjøres for det er ikke bare å sette opp glass. Det er sikkerhetshensyn å ta med hensyn til byggeforskrifter og brannvern. Styret gjorde en grundig utredning den gang, men da var det svært få som var interessert i å gjøre dette og det ble skrinlagt. En rekke spørsmål er aktuelle:

Hvem er ansvarlig for innhenting av tilbud?

Hvem skal søke kommunen?

Hvem skal betale for søknadsprosessen?

Hvordan skal det se ut? Skal det være likt for alle eller kan man bestemme hver for seg?

Og hvem har vedlikeholdsplikt?

Dette vil koste en del å sette i gang, og vil innebære økning i husleia. Dersom hver beboer skal påkoste dette selv, vil det innebære at det kan bli mange ulike varianter av veranda som blir konsekvensen av at du svarer JA til innglassing.

Forslag til vedtak: Styret er imot da vi mener dette fremdeles gjenspeiler de fleste av beboernes ønske. Vi velger å la generalforsamlingen stemme over dette da vi har en del nye beboere nå fra siste gang dette var oppe. Fasadeendring krever 75 % tilslutning.

MERK Dersom du stemmer **FOR** forslaget stemmer du i henhold til styrets forslag til vedtak; at vi har en enhetlig fasade, uten innglassing av veranda.

MERK Dersom du stemmer **MOT**, stemmer du for at hver beboer får velge å gjøre fasadeendring etter eget ønske, innenfor gjeldende lover og regler.



4 C. Utebelysning

Forslagsstiller: Inger Hanne Kjempedal Åsmo (5 C)

Saksinformasjon:

Økt utebelysning.

Det bør være et utelys utenfor inngangspartiet i hver enkelt oppgang, om ikke bør det være et utelys utenfor Inngang B som sprer lyset til A og C. For det er jo veldig mørkt om kveldene, ser at det fungerer fint i de blokkene som har det, og dette koster jo ikke all verden.

Styrets innstilling:

Styret synes det er tilstrekkelig med dagens løsning og ønsker ikke å sette opp flere utelys. Vi har satt opp lys ved parkering utfor A-oppgangen. Vi velger å være sparsommelige da vi sparer til å male fasaden i 2022, og ønsker ikke å øke husleia ytterligere.

Forslag til vedtak: Styrets innstilling er å vente. Vi har ikke hørt at det mangler lys for å komme inn i oppgangene.

Dersom du som beboer mener dette er helt nødvendig send en lapp til styret så får vi revurdere.

MERK Dersom du stemmer **FOR** er du enig med styret og synes det er tilstrekkelig belysning

MERK Dersom du stemmer **MOT** er du enig med forslagsstiller og ønsker et utelys utenfor oppgang B.



4 D. Trimming av trær

Forslagsstiller: Inger Hanne Kjempedal Åsmo (5 C)

Saksinformasjon:

Klipping og frisering av trær på forsiden.

De trærne som står på plenen, bør friseres slik at det går an å se litt mer ut på sommerstid. De sperrer jo mye utsikt slik de står nå.

Håper at det vil bli gjort noe med det til våren.

Styrets innstilling:

Styret er positive til klipping og frisering av trær. Styret har bestilt arbeidet og det vil bli gjort i løpet av et par uker.

Forslag til vedtak: Se styrets innstilling.

MERK Dersom du stemmer **FOR** er du enig med styret (og forslagsstiller) og ønsker at uteområdet klippes/ friseres

MERK Dersom du stemmer **MOT** ønsker du ikke at borettslaget skal klippe/ frisere trærne.



5. VALG AV TILLITSVALGTE

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Liv Holm Østgårdveien 5 A

Ingrid Kristin Johansen Østgårdveien 5 B

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Thorstein Haugen Østbakken 6

B. Som varamedlem for 1 år foreslås:

1. Tony Antoinette Østgårdveien 5 A

Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Parkering

Borettslaget disponerer 17 garasje plasser som leies ut etter venteliste. De som ønsker plass kan ta kontakt med styret.

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.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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



Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

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





**Hammersborg Torg 1
Postboks 6666 St. Olavs Plass
0129 OSLO
Telefon 02333**

www.obos.no
