



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 815 048
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØSTGÅRD BORETTSLAG IV
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 02.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 954815048

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 530 510	1 296 908
Sum inntekter		1 530 510	1 296 908
Kostnader			
Lønnskostnad		55 838	54 580
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 818	11 818
Annen driftskostnad		1 066 806	878 341
Sum kostnader		1 134 462	944 739
Driftsresultat		396 048	352 169
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 763	18 443
Sum finansinntekter		18 763	18 443
Annen finanskostnad		437 470	379 333
Sum finanskostnader		437 470	379 333
Netto finans		-418 707	-360 890
Resultat før skattekostnad		-22 660	-8 721
Årsresultat		-22 660	-8 721
Totalresultat		-22 660	-8 721
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-22 660	-8 721
Sum overføringer og disponeringer		-22 660	-8 721



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 004 859	4 004 859
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		17 723	29 541
Sum varige driftsmidler		4 022 582	4 034 400
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 022 582	4 034 400
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		6 165	35
Andre fordringer		43 205	42 398
Sum fordringer		49 370	42 433
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		200 082	390 210
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		200 082	390 210
Sum omløpsmidler		249 452	432 643
SUM EIENDELER		4 272 034	4 467 043



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		3 210 821	3 188 162
Sum opptjent egenkapital		-3 210 821	-3 188 162
Sum egenkapital		-3 208 421	-3 185 762
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 088 133	7 232 371
Øvrig langsiktig gjeld		365 657	365 657
Sum annen langsiktig gjeld		7 453 790	7 598 028
Sum langsiktig gjeld		7 453 790	7 598 028
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 361	48 848
Leverandørgjeld		4 618	2 693
Skyldige offentlige avgifter		273	259
Annen kortsiktig gjeld		19 413	2 977
Sum kortsiktig gjeld		26 666	54 777
Sum gjeld		7 480 456	7 652 805
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 272 034	4 467 043



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 434204

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 815 048
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØSTGÅRD BORETTSLAG IV
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 28.05.2025



Organisasjonsnr: 954 815 048
ØSTGÅRD BORETTSLAG IV

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 530 510	1 296 908
Sum inntekter		1 530 510	1 296 908
Kostnader			
Lønnskostnad		55 838	54 580
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 818	11 818
Annen driftskostnad		1 066 806	878 341
Sum kostnader		1 134 462	944 739
Driftsresultat		396 048	352 169
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 763	18 443
Sum finansinntekter		18 763	18 443
Annen finanskostnad		437 470	379 333
Sum finanskostnader		437 470	379 333
Netto finans		-418 707	-360 890
Resultat før skattekostnad		-22 660	-8 721
Årsresultat		-22 660	-8 721
Totalresultat		-22 660	-8 721
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-22 660	-8 721
Sum overføringer og disponeringer		-22 660	-8 721



Organisasjonsnr: 954 815 048
ØSTGÅRD BORETTSLAG IV

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 004 859	4 004 859
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		17 723	29 541
Sum varige driftsmidler		4 022 582	4 034 400
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 022 582	4 034 400
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		6 165	35
Andre fordringer		43 205	42 398
Sum fordringer		49 370	42 433
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		200 082	390 210
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		200 082	390 210
Sum omløpsmidler		249 452	432 643
SUM EIENDELER		4 272 034	4 467 043
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	3 210 821	3 188 162
Sum opptjent egenkapital	-3 210 821	-3 188 162
Sum egenkapital	-3 208 421	-3 185 762
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 088 133	7 232 371
Øvrig langsiktig gjeld	365 657	365 657
Sum annen langsiktig gjeld	7 453 790	7 598 028
Sum langsiktig gjeld	7 453 790	7 598 028
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 361	48 848
Leverandørgjeld	4 618	2 693
Skyldige offentlige avgifter	273	259
Annen kortsiktig gjeld	19 413	2 977
Sum kortsiktig gjeld	26 666	54 777
Sum gjeld	7 480 456	7 652 805
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 272 034	4 467 043



Organisasjonsnr: 954 815 048
ØSTGÅRD BORETTSLAG IV

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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 2025

Innkalling

S.nr. 3630

ØSTGÅRD BORETTSLAG IV



Velkommen til årsmøte i ØSTGÅRD BORETTSLAG IV

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:

12. mai 2025 kl. 18:00, Kirkestua.

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. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i ØSTGÅRD BORETTSLAG IV



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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

OBOS v/Siri Jordal Iversen er foreslått.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammeteliste 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

Som fører av protokollen ble møteleder foreslått. Protokollvitner velges i møtet.



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%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til udekket tap.

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

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf
2. Revisjonsberetning for Østgård Borettslag IV - 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 28 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 28 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Kristine Sand
- Pieter Manneveld

Piet ønsker å stille som kandidat til styremedlem for ett år.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anette Risnes
- Kai Ivar Olsen



Styrets årsrapport

Siden forrige generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder	Eva Bergum	(2024-2026)
Styremedlem	Henrik Willy Andresen	(2023-2025)
Styremedlem	Pieter Manneveld	(2023-2025)
Varamedlem	Kai Ivar Olsen	(2024-2025)
Varamedlem	Anette Risnes	(2024-2025)

Styrets arbeid

Vi har hatt 6 styremøter i 2024

1. HMS arbeid

I løpet av oktober gjennomførte styret sin årlige gjennomgang av følgende punkter i henhold til etablerte sjekklister i borettslagets internkontroll system:

- o Elektrisk anlegg i fellesområdet.
 - o Vann- og avløpsrør i fellesområdet
 - o Sjekk av røykvarslere og brannslukningsapparater hos beboere ble utført ved hjelp av utsendte sjekklister for egenkontroll og retur til styret.
- Etter tilbakemelding ble en brannslukningsapparat sjekket av Brannvern Tjeneste AS.
- o Sjekklister for egenkontroll av det elektriske anlegg i leilighetene ble utført.

Ingen spesifikke avvik ble registrert.

- o Brannslanger og brannvarslere i oppgangene ble kontrollert av Brannvern Tjeneste AS.

I tillegg ble brannslukere hos alle beboere kontrollert og etterfylt dersom nødvendig.

- o JP Tak AS har utført årlig kontroll av taket i henhold til service- og vedlikeholdsavtale.

2. Elbil ladere

Etter tilsyn fra Elsikkerhet i september 2024 ble 10 Amp. kontaktene for elbilladere byttet ut med AMINA ladekontakter.

Disse er offisielt godkjent for lading av elbiler.

Styret har montert hengelåser for å unngå lading av uvedkommende.

I tillegg hadde Elsikkerhet gjennomgang av det elektriske i fellesområde og dokumentasjon.

3. Blokkas fasade

Styret har inngått kontrakt med Consem AS for vasking og maling av fasaden.

Dette arbeid er planlagt utført i juni måned i år.

4. Rensing av ventilasjonskanaler

Aktiv ventilasjon AS gjennomførte i januar rensing av ventilasjonskanalene samt ettersyn av ventilasjonsviftene.



5. Uteområdet

Plattingen og møblene ble beiset.

6. Salg av leiligheter

B oppgangen:

1. etasje fra Ingjerd Grønberg til Adem og Selvete Fetali med overtakelse 15.august 2024.

Per i dag bor sønn Emir Ferati i denne leiligheten.

1. etasje fra Einar Gjølberg til Anne Kristine Sand med overtagelse 01.04.2024.

2. etasje fra Thea Kristine Meland til Tuva Sørbøe Syversen med overtagelse 22.10.2024.

C oppgangen:

2. etasje fra Knut Andreas Olsen til Maria Løken og Erik Østensen med overtagelse 13.desember 2024.

7. Borettslaget har hatt anstrengt økonomi i perioden.



ØSTGÅRD BORETTSLAG IV ORG.NR. 954 815 048, KUNDENR. 3630

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. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		377 866	530 236
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-22 660	-8 721
Tilbakeføring av avskrivning	14	11 818	11 818
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-144 238	-155 467
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-155 080	-152 370
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		222 787	377 866
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		249 452	432 643
Kortsiktig gjeld		-26 666	-54 777
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		222 786	377 866



ØSTGÅRD BORETTSLAG IV ORG.NR. 954 815 048, KUNDENR. 3630

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 518 810	1 273 445	1 514 000	1 782 000
Ladeinntekter EL-bil		0	1 363	0	0
Andre inntekter	3	11 700	22 100	12 350	12 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 530 510	1 296 908	1 526 350	1 794 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-27 838	-26 580	-29 580	-30 000
Styrehonorar	5	-28 000	-28 000	-28 000	-28 000
Avskrivninger	14	-11 818	-11 818	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 625	-5 625	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-76 015	-72 190	-76 500	-80 000
Konsulenthonorar	7	-21 617	-11 472	-15 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-81 966	-26 599	-63 500	-64 000
Forsikringer		-135 136	-116 216	-130 000	-156 000
Kommunale avgifter	9	-463 560	-386 688	-417 000	-537 000
Energi/fyring		-12 959	-19 356	-25 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-169 102	-164 678	-170 000	-170 000
Andre driftskostnader	10	-99 826	-75 518	-88 300	-93 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 134 463	-944 739	-1 048 880	-1 199 000
DRIFTSRESULTAT		396 048	352 169	477 470	595 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	18 763	18 443	0	0
Finanskostnader	12	-437 470	-379 333	-446 000	-429 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-418 707	-360 890	-446 000	-429 000
ÅRSRESULTAT		-22 660	-8 721	31 470	166 000
Overføringer:					
Udekket tap		-22 660	-8 721		



ØSTGÅRD BORETTSLAG IV ORG.NR. 954 815 048, KUNDENR. 3630

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 360 252	2 360 252
Tomt		1 644 607	1 644 607
Andre varige driftsmidler	14	17 723	29 541
SUM ANLEGGSMIDLER		4 022 582	4 034 400
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		6 165	35
Forskuddsbetalte kostnader		43 205	42 398
Driftskonto OBOS-banken		117 905	186 818
Sparekonto OBOS-banken		82 177	203 392
SUM OMLØPSMIDLER		249 452	432 643
SUM EIENDELER		4 272 034	4 467 043
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Udekket tap	15	-3 210 821	-3 188 162
SUM EGENKAPITAL		-3 208 421	-3 185 762
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	7 088 133	7 232 371
Borettsinnskudd	17	365 657	365 657
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 453 790	7 598 028
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 475	0
Leverandørgjeld		4 618	2 693
Skyldige offentlige avgifter	18	273	259
Påløpte renter		2 361	37 780
Påløpte avdrag		0	11 068
Annen kortsiktig gjeld	19	1 938	2 977
SUM KORTSIKTIG GJELD		26 666	54 777
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 272 034	4 467 043
Pantstillelse	20	8 365 658	8 365 658
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 08.04.2025
Styret i Østgård Borettslag IV

Eva Bergum/s/

Henrik Willy Andresen/s/

Pieter Manneveld/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 469 700
Trappevask	36 000
Elbil infrastruktur	13 110
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 518 810

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Garasjer	11 700
SUM ANDRE INNETEKTER	11 700

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-19 000
Påløpte feriepenger	-1 938
Arbeidsgiveravgift	-6 900
SUM PERSONALKOSTNADER	-27 838

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 2023/2024, og er på kr 28 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 530
Andre konsulenthonorarer	-9 087
SUM KONSULENTHONORAR	-21 617

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-22 055
Drift/vedlikehold VVS	-6 169
Drift/vedlikehold elektro	-33 434
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 120
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 532
Kostnader dugnader	-657
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-81 966

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-72 160
Kommunale avgifter	-391 400
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-463 560

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 400
Container	-7 920
Håndverktøy	-2 198
Annet driftsmateriale	-518
Renhold ved firmaer	-31 896
Snørydding	-45 769
Andre fremmede tjenester	-381
Trykksaker	-2 010
Andre kontorkostnader	-1 931
Bank- og kortgebyr	-2 809
Velferdskostnader	-2 995
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-99 826

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	594
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 285
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 884
SUM FINANSINNTEKTER	18 763

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Obos-banken	-437 470
SUM FINANSKOSTNADER	-437 470

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1970	2 358 122
Bytting vindu 2007/2008	2 130
SUM BYGNINGER	2 360 252

Tomten er overdratt for kr 1 644 607,- i april 2017.

Gnr.202/bnr.146

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2018	19 500	
Avskrevet tidligere	-19 499	
		1
Port telefonanlegg		
Kostpris	177 265	
Avskrevet tidligere	-147 725	
Avskrevet i år	-11 818	
		17 722
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	17 723	

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-11 818****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 Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2020	-200 000	
Nedbetalt tidligere	16 748	
Nedbetalt i år	3 613	
		-179 639

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2021	-7 477 041	
Nedbetalt tidligere	427 922	
Nedbetalt i år	140 625	
		-6 908 494

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-7 088 133****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1970 -365 657

SUM BORETTSINNSKUDD **-365 657****NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift -273

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-273****NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger -1 938

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-1 938****NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	365 657
Pantelån	7 088 133
TOTALT	7 453 790

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 360 252
Tomt	1 644 607
TOTALT	4 004 859



Til generalforsamlingen i Østgård Borettslag IV

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Østgård Borettslag IV som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 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 avviklet.

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

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
15 av 18 Revisjonsberetning for Østgård Borettslag IV - 2024.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, 10. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 12.05.25

Selskapsnummer: 3630 Selskapsnavn: ØSTGÅRD BORETTSLAG IV

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: oeef@obos.no

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