



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tine Gjengaar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 111 147	1 901 883
Sum inntekter		2 111 147	1 901 883
Kostnader			
Lønnskostnad		197 125	197 013
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		14 472	14 472
Annen driftskostnad		1 260 705	1 649 427
Sum kostnader		1 472 302	1 860 911
Driftsresultat		638 845	40 971
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 473	1 697
Sum finansinntekter		3 473	1 697
Annen finanskostnad		630 093	339 656
Sum finanskostnader		630 093	339 656
Netto finans		-626 620	-337 959
Resultat før skattekostnad		12 225	-296 988
Årsresultat		12 225	-296 988
Totalresultat		12 225	-296 988
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		12 225	-296 988
Sum overføringer og disponeringer		12 225	-296 988



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 566 282	2 566 282
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		101 307	115 779
Sum varige driftsmidler		2 667 589	2 682 061
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		49 245	34 478
Sum finansielle anleggsmidler		49 245	34 478
Sum anleggsmidler		2 716 834	2 716 539
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			35
Sum fordringer		0	35
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		136 890	346 231
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		136 890	346 231
Sum omløpsmidler		136 890	346 266
SUM EIENDELER		2 853 724	3 062 805



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		10 975 541	10 987 766
Sum opptjent egenkapital		-10 975 541	-10 987 766
Sum egenkapital		-10 972 341	-10 984 566
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 226 023	13 478 183
Øvrig langsiktig gjeld		524 831	511 107
Sum annen langsiktig gjeld		13 750 854	13 989 290
Sum langsiktig gjeld		13 750 854	13 989 290
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 978	2 844
Leverandørgjeld		37 804	18 468
Skyldige offentlige avgifter		4 858	5 180
Annen kortsiktig gjeld		28 571	31 590
Sum kortsiktig gjeld		75 212	58 082
Sum gjeld		13 826 065	14 047 372
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 853 724	3 062 805



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 498831

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tine Gjengaar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 954 475 204
AL ØSTSKOGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 111 147	1 901 883
Sum inntekter		2 111 147	1 901 883
Kostnader			
Lønnskostnad		197 125	197 013
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		14 472	14 472
Annen driftskostnad		1 260 705	1 649 427
Sum kostnader		1 472 302	1 860 911
Driftsresultat		638 845	40 971
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 473	1 697
Sum finansinntekter		3 473	1 697
Annen finanskostnad		630 093	339 656
Sum finanskostnader		630 093	339 656
Netto finans		-626 620	-337 959
Resultat før skattekostnad		12 225	-296 988
Årsresultat		12 225	-296 988
Totalresultat		12 225	-296 988
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		12 225	-296 988
Sum overføringer og disponeringer		12 225	-296 988



Organisasjonsnr: 954 475 204
AL ØSTSKOGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 566 282	2 566 282
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		101 307	115 779
Sum varige driftsmidler		2 667 589	2 682 061
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		49 245	34 478
Sum finansielle anleggsmidler		49 245	34 478
Sum anleggsmidler		2 716 834	2 716 539
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			35
Sum fordringer		0	35
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		136 890	346 231
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		136 890	346 231
Sum omløpsmidler		136 890	346 266
SUM EIENDELER		2 853 724	3 062 805

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	10 975 541	10 987 766
Sum opptjent egenkapital	-10 975 541	-10 987 766
Sum egenkapital	-10 972 341	-10 984 566
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 226 023	13 478 183
Øvrig langsiktig gjeld	524 831	511 107
Sum annen langsiktig gjeld	13 750 854	13 989 290
Sum langsiktig gjeld	13 750 854	13 989 290
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 978	2 844
Leverandørgjeld	37 804	18 468
Skyldige offentlige avgifter	4 858	5 180
Annen kortsiktig gjeld	28 571	31 590
Sum kortsiktig gjeld	75 212	58 082
Sum gjeld	13 826 065	14 047 372
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 853 724	3 062 805



Organisasjonsnr: 954 475 204
AL ØSTSKOGEN BORETTSLAG

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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3160

Østskogen Borettslag



Velkommen til årsmøte i Østskogen Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

15. april 2024 kl. 18:30, Vear Grendehus.

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. Parkeringsproblemer i borettslaget
8. Endring av vedtektene punkt 8-1 Styret
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
11. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Østskogen Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Stine Løvdok Jørgensen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Benedicte Kjær Taranger, OBOS, foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



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 egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Revisjonsberetning_s.3160.pdf
- 2. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 112 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 112 000



Sak 7

Parkeringsproblemer i borettslaget

Forslag fremmet av:

Toril og Atle

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi har et forslag ang parkeringsproblemene i laget vårt. Det burde være påbudt at alle bruker sin flotte garasje til parkering som de er ment for, noe vi vet er påbudt i andre borettslag, så det går an. Mange her har flere biler og kanskje også arbeidsbil, så det sier seg selv at det blir overfylt og trangt. Erfaringen vår er at når vi får besøk må ofte de til Kiwi for å finne parkeringsplass, noe som burde være helt unødvendig.

Styrets innstilling

Styret mener at et påbud om å måtte parkere i garasje ikke er hensiktsmessig.

Forslag til vedtak

Det påbys at alle bruker garasjen sin til parkering.

Sak 8

Endring av vedtektene punkt 8-1 Styret

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår å endre vedtektene punkt 8-1 Styret. Dagens tekst er:

"Styret skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med fem varamedlemmer."

Dette foreslås endret til:

"Styret skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med inntil tre varamedlemmer."

Begrunnelsen for endring er at det kan være vanskelig å finne nok styremedlemmer. I tillegg vil det være en besparelse for borettslaget å betale styrehonorar til et mindre styre.

Forslag til vedtak

Endring av vedtektene vedtas

Sak 9

Valg av tillitsvalgte



Avhengig av resultat ved avstemming av sak 8, skal det velges inntil 2 styremedlemmer og inntil 5 varamedlemmer. Valgkomiteen vil presentere sin innstilling på generalforsamlingen.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Velges på generalforsamlingen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges på generalforsamlingen

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Velges på generalforsamlingen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Velges på generalforsamlingen

Sak 11

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomitémedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem:

- Velges på generalforsamlingen
- Velges på generalforsamlingen



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AL ØSTSKOGEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AL ØSTSKOGEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

BDO AS

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 1EFFDY16J-YBJUW-DSYHE-XN67Y-OHKE4



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."

Ole Jarle Haukvik

Partner

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-11 18:42:04 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 1EFJH-DY16J-YBJUW-DSYHE-XN67Y-OHKE4

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/validator>

9 av 25

Revisjonsberetning_s.3160.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2023

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	Stine Wicklund Mortensen	Liaveien 1 I
Styremedlem	Irene Moskvil	Nordre Klev 14
Varamedlem	Thomas Henry Gundersen	Liaveien 5 K
Varamedlem	Atle Harry Hanssen	Liaveien 5 L
Varamedlem	Memli Llapaqi	Liaveien 1 L
Varamedlem	Kristoffer Sibbern Hansen	Liaveien 3 F
Varamedlem	Roger Teien	Liaveien 5 E

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Stine Løvdok Jørgensen Liaveien 5 H

Varadelegert

Irene Moskvil Nordre Klev 14

Valgkomiteen

Ida Christin Hennum Liaveien 5 F
Kristoffer Sibbern Hansen Liaveien 3 F

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post ostskogen@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Østskogen Borettslag

Borettslaget består av 32 andelsleiligheter.

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

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.

Østskogen Borettslag har en ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er BDO - avd Tønsberg.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

Resultat

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

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i TØNSBERG kommune

Kommunale avgifter i Tønsberg kommune har økt med 12,6% i 2024.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Østskogen Borettslag.



Lån

Østskogen Borettslag har lån i Handelsbanken.

Lånenr.: 94817220422

Lån utbetalt:	08.04.21	Førrige forfall:	30.12.23
Lånebeløp:	9 940 000,00	Saldo:	13 226 023,00
Ant. terminer:	120	Terminbeløp:	239 537,00
Flytende rente		Rentesats:	5,74% (Effektiv: Ukjent)

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret har økt med i underkant av 6%.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 13 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		288 184	920 141	288 184	61 679
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		12 225	-296 988	-72 487	44 128
Tilbakeføring av avskrivning	14	14 472	14 472	14 472	14 472
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-252 160	-349 270	-246 000	-213 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1 043	-171	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-226 506	-631 957	-304 015	-154 400
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		61 678	288 184	-15 831	-92 721
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		136 890	346 266		
Kortsiktig gjeld		-75 212	-58 082		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		61 678	288 184		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 089 152	1 881 240	2 020 000	2 396 000
Ladeinntekter EL-bil		20 120	20 278	25 000	25 000
Andre inntekter	3	1 875	365	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 111 147	1 901 883	2 045 000	2 421 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-85 125	-85 013	-100 600	-96 500
Styrehonorar	5	-112 000	-112 000	-112 000	-112 000
Avskrivninger	14	-14 472	-14 472	-14 472	-14 472
Revisjonshonorar	6	-7 154	-5 750	-5 700	-6 400
Forretningsførerhonorar		-133 025	-127 910	-135 000	-141 000
Konsulenthonorar	7	-1 063	-1 360	-7 000	-7 000
Kontingenter		-6 400	-6 400	-6 400	-6 400
Drift og vedlikehold	8	-149 298	-716 538	-220 000	-170 000
Forsikringer		-158 313	-145 449	-158 315	-174 200
Kommunale avgifter	9	-511 887	-383 592	-496 000	-564 000
TV-anlegg/bredbånd		-200 256	-191 616	-200 000	-213 300
Andre driftskostnader	10	-93 310	-70 812	-48 000	-102 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 472 302	-1 860 911	-1 503 487	-1 607 372
DRIFTSRESULTAT		638 845	40 971	541 513	813 628
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 473	1 697	0	0
Finanskostnader	12	-630 093	-339 656	-614 000	-769 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-626 620	-337 959	-614 000	-769 500
ÅRSRESULTAT		12 225	-296 988	-72 487	44 128
Overføringer:					
Udekket tap		0	-296 988		
Reduksjon udekket tap		12 225	0		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 458 178	2 458 178
Tomt		108 104	108 104
Andre varige driftsmidler	14	101 307	115 779
Miljøbankkonto, øremerket		49 245	34 478
SUM ANLEGGSMIDLER		2 716 834	2 716 539
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	35
Driftskonto OBOS-banken		104 575	213 394
Skattetrekkkonto OBOS-banken		2 550	2 700
Sparekonto OBOS-banken		29 766	130 138
SUM OMLØPSMIDLER		136 890	346 266
SUM EIENDELER		2 853 724	3 062 805
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 32 * 100		3 200	3 200
Udekket tap	15	-10 975 541	-10 987 766
SUM EGENKAPITAL		-10 972 341	-10 984 566
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	13 226 023	13 478 183
Borettsinnskudd	17	476 800	476 800
Avsetning bomiljøtiltak	18	48 031	34 307
SUM LANGSIKTIG GJELD		13 750 854	13 989 290
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		37 804	18 468
Skyldige offentlige avgifter	19	4 858	5 180
Påløpte renter		3 978	2 844
Annen kortsiktig gjeld	20	28 571	31 590
SUM KORTSIKTIG GJELD		75 212	58 082



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 853 724	3 062 805
Pantstillelse	21	15 476 800	15 476 800
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 07.03.2024
Styret i AL Østskogen Borettslag

Stine Løvdok Jørgensen/s/

Irene Moskvil/s/

Pål Evensen /s/

Ronny Mortensen/s/

Stine Wicklund Mortensen/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 050 752
Dugnad	38 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 089 152

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	1 875
SUM ANDRE INNETEKTER	1 875

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-54 231
Påløpte feriepenger	-6 534
Arbeidsgiveravgift	-24 360
SUM PERSONALKOSTNADER	-85 125

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 2022/2023, og er på kr 112 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 154.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-1 063
SUM KONSULENTHONORAR	-1 063

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse - Håheim Prosjekt AS	-3 301
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-3 301
Drift/vedlikehold bygninger	-5 557
Drift/vedlikehold VVS	-21 901
Drift/vedlikehold elektro	-60 012
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-21 507
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 369
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-25 650
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-149 298

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-511 887
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-511 887

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-550
Container	-24 752
Verktøy og redskaper	-1 067
Driftsmateriell	-3 702
Lyspærer og sikringer	-602
Snørydding	-48 250
Andre fremmede tjenester	-4 512
Trykksaker	-1 001
Andre kontorkostnader	-2 094
Drivstoff biler, maskiner osv.	-2 766
Bank- og kortgebyr	-2 445
Velferdskostnader	-1 570
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-93 310

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	802
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 671
SUM FINANSINNTEKTER	3 473

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Handelsbanken	-630 093
SUM FINANSKOSTNADER	-630 093

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	-109 221
Avskrevet i år	-14 472
	101 307
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	101 307
<hr/>	
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 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**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-14 140 000
Nedbetalt tidligere	661 817
Nedbetalt i år	252 160
	-13 226 023
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-13 226 023

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1970	-476 800
SUM BORETTSINNSKUDD	-476 800

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-48 031
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-48 031

**NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-2 550
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 308
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-4 858

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-6 371
Dugnad	-22 200
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-28 571

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	476 800
Pantelån	13 226 023
TOTALT	13 702 823

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

Bygninger	2 458 178
Tomt	108 104
TOTALT	2 566 282



Annen informasjon om borettslaget

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.

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.

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2018 - 2019	Oppgradering av lekeplass	
2014 - 2014	Brannvarslingssystem byttet ut	Brannvarslingssystem er seriekoblet til hver enkelt husrekke.
2014 - 2015	Byttet terrassedører	
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 For flere detaljer: T:\OBOS Vestfold\Boligselskaper\3160 Østskogen Borettslag\Rehabilitering\2012
2008 - 2008	Nye garasjer	Garasjene er bygget nye i 2008 med integrert søppel bod. Det er montert varmekabel i takvanns nedløp og ned i bakken. For å unngå is dannelser og vanninnføring inn i garasjene.



2003 - 2003	Drenering	For flere detaljer: T:\OBOS Vestfold\Boligselskaper\3160 Østskogen Borettslag\Rehabilitering\2008\Garasjer og søppelbod Drenering Liaveien 1 -5 - entreprenør Pål Nyegaard For flere detaljer: T:\OBOS Vestfold\Boligselskaper\3160 Østskogen Borettslag\Rehabilitering\2003 Drenering
1995 - 1995 1997	Dører og vinduer Omlegging av tak	Alle dører og vinduer ble byttet i 1995. Alle takene blitt lagt om, det siste i 1997



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 15.04.24

Selskapsnummer: 3160 Selskapsnavn: Østskogen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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