



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: 02.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 07.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 162 200	1 130 100
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 162 200</b>	<b>1 130 100</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		53 323	48 643
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 818	18 317
Annen driftskostnad		914 607	1 178 680
<b>Sum kostnader</b>		<b>979 748</b>	<b>1 245 640</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>182 452</b>	<b>-115 540</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		14 407	8 699
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 407</b>	<b>8 699</b>
Annen finanskostnad		226 829	144 785
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>226 829</b>	<b>144 785</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-212 422</b>	<b>-136 086</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-29 970</b>	<b>-251 626</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-29 970</b>	<b>-251 626</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-29 970</b>	<b>-251 626</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-29 970</b>	<b>-251 626</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-29 970	-251 626
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-29 970</b>	<b>-251 626</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 004 859	4 004 859
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		41 359	53 177
Sum varige driftsmidler		4 046 218	4 058 036
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 046 218	4 058 036
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		40 039	36 648
Sum fordringer		40 039	36 648
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		503 407	1 034 839
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		503 407	1 034 839
Sum omløpsmidler		543 447	1 071 487
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 589 665</b>	<b>5 129 523</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 400</b>	<b>2 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		3 179 441	3 149 470
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 179 441</b>	<b>-3 149 470</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 177 041</b>	<b>-3 147 070</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 387 838	7 595 225
Øvrig langsiktig gjeld		365 657	365 657
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 753 495</b>	<b>7 960 882</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 753 495</b>	<b>7 960 882</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 761	874
Leverandørgjeld		2 658	298 496
Skyldige offentlige avgifter		244	230
Annen kortsiktig gjeld		8 547	16 111
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>13 210</b>	<b>315 712</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 766 705</b>	<b>8 276 594</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 589 665</b>	<b>5 129 523</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 391333

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: 02.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 20.05.2023



Organisasjonsnr: 954 815 048  
ØSTGÅRD BORETTSLAG IV

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 162 200	1 130 100
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 162 200</b>	<b>1 130 100</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		53 323	48 643
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 818	18 317
Annen driftskostnad		914 607	1 178 680
<b>Sum kostnader</b>		<b>979 748</b>	<b>1 245 640</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>182 452</b>	<b>-115 540</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		14 407	8 699
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 407</b>	<b>8 699</b>
Annen finanskostnad		226 829	144 785
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>226 829</b>	<b>144 785</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-212 422</b>	<b>-136 086</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-29 970</b>	<b>-251 626</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-29 970</b>	<b>-251 626</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-29 970</b>	<b>-251 626</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-29 970</b>	<b>-251 626</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-29 970	-251 626
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-29 970</b>	<b>-251 626</b>



Organisasjonsnr: 954 815 048  
ØSTGÅRD BORETTSLAG IV

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 004 859	4 004 859
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		41 359	53 177
Sum varige driftsmidler		4 046 218	4 058 036
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 046 218	4 058 036
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		40 039	36 648
Sum fordringer		40 039	36 648
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		503 407	1 034 839
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		503 407	1 034 839
Sum omløpsmidler		543 447	1 071 487
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 589 665</b>	<b>5 129 523</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	3 179 441	3 149 470
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-3 179 441</b>	<b>-3 149 470</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-3 177 041</b>	<b>-3 147 070</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 387 838	7 595 225
Øvrig langsiktig gjeld	365 657	365 657
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>7 753 495</b>	<b>7 960 882</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>7 753 495</b>	<b>7 960 882</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 761	874
Leverandørgjeld	2 658	298 496
Skyldige offentlige avgifter	244	230
Annen kortsiktig gjeld	8 547	16 111
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>13 210</b>	<b>315 712</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>7 766 705</b>	<b>8 276 594</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>4 589 665</b>	<b>5 129 523</b>



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





# Årsmøte 2023

Østgård Borettslag IV

2. mai 2023

Selskapsnummer: 3630





## 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:

2. mai 2023 kl. 18:00, Kirkestua, Gamle Kirkevei 102 B.

### 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. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Østgård Borettslag IV**



Sak 1

## Konstituering

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

### Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

## 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. Årsrapport.pdf

Sak 3

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 28.000 for perioden 2022/2023.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 28.000 for perioden 2022/2023.



Sak 4

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Henrik Willy Andresen
- Pieter Manneveld

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anette Risnes
- Kai Ivar Olsen



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Eva Bergum (2022-2024)	Østgårdveien 7C
Styremedlem	Henrik Willy Andresen (2021-2023)	Østgårdveien 7 B
Styremedlem	Pieter Manneveld (2021-2023)	Østgårdveien 7C
Varamedlem	Kai Ivar Olsen	Østgårdveien 7 C
Varamedlem	Anette Risnes	Østgårdveien 7 B

### 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. På Vibbo kan du også komme i kontakt med styret.

### Generelle opplysninger om Østgård Borettslag IV

Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.

Østgård Borettslag IV er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954815048, og ligger i Fredrikstad kommune, gnr. 202, bnr. 146.

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

Østgård Borettslag IV har ingen fast ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



## Styrets arbeid

Vi har hatt 6 styremøter i 2022

### 1. HMS arbeid

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

- Elektrisk anlegg i fellesområdet.
- Vann- og avløpsrør i fellesområdet
- Blokkas fasade
- 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.
- Sjekklister for egenkontroll av det elektriske anlegg i leilighetene ble utført. Ingen spesifikke avvik ble registrert.
- Brannslanger og brannvarslere i oppgangene ble kontrollert av Brannvern Tjeneste AS.
- JP Tak AS har utført årlig kontroll av taket i henhold til service- og vedlikeholdsavtale.

### 2. Framleie

Framleie av bruksenhet HO201 – Leilighet nr.3, A oppgangen er forlenget til 01.11.2023.

### 3. TV dekoder

I januar fikk alle beboere utlevert ny TV dekoder fra Telenor.

### 4. Utbedring veranda

Veranda 3. etasje C oppgangen utbedret for å stoppe vanninntrengelse fra 4. etasje. Dette har vært en vanskelig sak.

### 5. Inngangsdør C oppgangen

Sluttstykke i inngangsdør C oppgangen er byttet av Certego.

### 6. Porttelefon inngangsdører

På grunn av at porttelefonen til beboere ikke fungerte tilfredsstillende (grunnet slitasje og dårlig kontakt) ble innmaten til uteenheten byttet ut ved alle inngangsdører. Har fungert tilfredsstillende deretter.

### 7. Lys trappeoppganger

For å etterstrebe strømsparing i blokka er all lysarmatur i trappeoppgangene, (27 stk.)byttet ut med sensorstyrt LED armatur.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det har oppstått uforutsette arbeider underveis samt økte kostnader fra leverandører (for eksempel TV-anlegg/bredbånd, trappevask og andre leverandørtjenester og innkjøp) i 2022.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteøkning.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført til udekket tap. 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 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettert til ordinært drift og vedlikehold.

### Kommunale avgifter

Det er budsjettert 10% økning av kommunale avgifter.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Østgård Borettslag IV. Det er budsjettert 11% økning av forsikringspremien for 2023.

### Lån

Østgård Borettslag IV har følgende lån:

<u>Betegnelse</u>	<u>Rest lånebeløp</u>	<u>Løpetid</u>	<u>Lånetype</u>	<u>Rente</u>
Obos Banken	187 154,00	27 år	Annuitet, månedlig	4,35 %
Obos Banken	7 200 684,00	26 år	Annuitet, månedlig	4,35 %

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

### Forretningsførerhonorar

Det er budsjettert 5% økning av forretningsførerhonoraret.

### 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 2023.

Budsjettet er basert på økning av felleskostnadene med kr. 225 økning per enhet fra 01.01.2023 og kr. 200 per enhet fra 01.03.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Østgård Borettslag IV

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Østgård Borettslag IVs årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Årsrapport.pdf



Uavhengig revisors beretning - Østgård Borettslag IV

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 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>.

Sarpsborg, 4. april 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

*Linda K. Arvesen*

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor

(2)



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

### 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>755 776</b>	<b>757 528</b>	<b>755 776</b>	<b>530 236</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-29 970	-251 626	111 650	-4 768
Tilbakeføring av avskrivning 13	11 818	18 317	11 800	11 818
Tillegg for nye langsiktige lån 15	0	7 477 041	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-207 387	-7 245 484	-228 000	-179 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-225 539</b>	<b>-1 752</b>	<b>-104 550</b>	<b>-171 950</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>530 237</b>	<b>755 775</b>	<b>651 226</b>	<b>358 286</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	543 447	1 071 487
Kortsiktig gjeld	-13 210	-315 712
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>530 237</b>	<b>755 775</b>



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 161 600	1 123 200	1 152 000	1 298 000
Ladeinntekter EL-bil		600	6 900	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 162 200</b>	<b>1 130 100</b>	<b>1 152 000</b>	<b>1 298 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-25 323	-23 643	-25 150	-27 000
Styrehonorar	4	-28 000	-25 000	-28 000	-28 000
Avskrivninger	13	-11 818	-18 317	-11 800	-11 818
Revisjonshonorar	5	-4 750	-3 875	-4 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-69 280	-67 590	-69 300	-75 000
Konsulenthonorar	6	-8 326	-8 376	-4 000	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-150 317	-471 112	-50 000	-93 800
Forsikringer		-107 517	-92 467	-107 000	-120 000
Kommunale avgifter	8	-318 756	-308 580	-318 100	-332 000
Energi/fyring		-31 642	-21 201	-25 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-148 512	-142 511	-152 500	-160 000
Andre driftskostnader	9	-75 506	-62 967	-67 500	-84 150
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-979 748</b>	<b>-1 245 640</b>	<b>-862 350</b>	<b>-967 768</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>182 452</b>	<b>-115 540</b>	<b>289 650</b>	<b>330 232</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	14 407	8 699	3 000	0
Finanskostnader	11	-226 829	-144 785	-181 000	-335 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-212 422</b>	<b>-136 086</b>	<b>-178 000</b>	<b>-335 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-29 970</b>	<b>-251 626</b>	<b>111 650</b>	<b>-4 768</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-29 970	0		



Østgård Borettslag IV

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

### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	2 360 252	2 360 252
Tomt		1 644 607	1 644 607
Andre varige driftsmidler	13	41 359	53 177
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>4 046 218</b>	<b>4 058 036</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		40 039	36 648
Driftskonto OBOS-banken		125 473	660 043
Sparekonto OBOS-banken		377 934	374 796
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>543 447</b>	<b>1 071 487</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 589 665</b>	<b>5 129 523</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Udekket tap	14	-3 179 441	-3 149 470
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-3 177 041</b>	<b>-3 147 070</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	7 387 838	7 595 225
Borettsinnskudd	16	365 657	365 657
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>7 753 495</b>	<b>7 960 882</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 225	11 900
Leverandørgjeld		2 658	298 496
Skyldige offentlige avgifter	17	244	230
Påløpte renter		1 761	874
Påløpte kostnader		2 588	0
Annen kortsiktig gjeld	18	1 734	4 211
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>13 210</b>	<b>315 712</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 589 665</b>	<b>5 129 523</b>

Vedlegg 1

13 av 23

Årsrapport.pdf



Østgård Borettslag IV

Pantstillelse	19	8 365 658	8 365 658
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 03.04.2023  
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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 123 200
Trappevask	28 800
Strøm elbil	9 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 161 600</b>

**NOTE: 3**

**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-17 000
Påløpte feriepenger	-1 734
Arbeidsgiveravgift	-6 589
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-25 323</b>

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: 4**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022 og er på kr 28 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 750.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 326
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-8 326</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-55 681
Drift/vedlikehold VVS	-23 925
Drift/vedlikehold elektro	-62 258
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 913
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 401
Kostnader dugnader	-139
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-150 317</b>

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

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

Eiendomsskatt	-69 761
Kommunale avgifter	-248 995
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-318 756</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 000
Container	-5 960
Lyspærer og sikringer	-1 560
Renhold ved firmaer	-31 896
Snørydding	-25 688
Andre fremmede tjenester	-312
Trykksaker	-1 466
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kontorkostnader	-1 131
Bank- og kortgebyr	-2 669
Velferdskostnader	-2 035
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-75 506</b>



Østgård Borettslag IV

**NOTE: 10**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	352
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 138
Kundeutbytte fra Gjensidige	10 917
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>14 407</b>

**NOTE: 11**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-6 316
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-220 513
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-226 829</b>

**NOTE: 12**

**BYGNINGER**

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

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: 13**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2018	19 500	
Avskrevet tidligere	-19 499	
		1
Port telefonanlegg		
Kostpris	177 265	
Avskrevet tidligere	-124 089	
Avskrevet i år	-11 818	
		41 358
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>41 359</b>	

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**

**-11 818**

**NOTE: 14**

**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.



Østgård Borettslag IV

**NOTE: 15**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2020	-200 000	
Nedbetalt tidligere	7 631	
Nedbetalt i år	5 215	
		-187 154

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2021	-7 477 041	
Nedbetalt tidligere	74 185	
Nedbetalt i år	202 172	
		-7 200 684

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-7 387 838**

**NOTE: 16**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1970 -365 657

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-365 657**

**NOTE: 17**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift -244

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** **-244**

**NOTE: 18**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -1 734

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** **-1 734**



Østgård Borettslag IV

**NOTE: 19**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	365 657
Pantelån	7 387 838
<b>TOTALT</b>	<b>7 753 495</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 360 252
Tomt	1 644 607
<b>TOTALT</b>	<b>4 004 859</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78962286. 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



## Større vedlikehold og rehabilitering

2022 - 2022	Porttelefoner	Innmaten i uteenheten til porttelefonen ble byttet ved alle innganger. Dette på grunn av slitasje.
2022 - 2022	Utbedret veranda 4. etasje C oppgangen	Veranda ble utbedret på grunn av større vannlekkasje ned til 3. etasje.
2022 - 2022	Byttet 27 stk lamper lysarmatur i trappeoppgangene.	Byttet 27 stk lamper lysarmatur med nye lamper LED lys med sensor. Strømspareiltak.
2021 - 2021	Innstalling av vannstoppere m/ sensor	Vannstoppere m/ sensor installeres i alle andeler. Entreprenør: Engelsviken Rør Styret ønsker å finansiere prosjektet med låneopptak (ihht vedtak fra GF) Styret tar opp lån på 400.000 til arbeidet og planlegger (foreløpig) samme nedbetalingstid som øvrig lån. Vedtak styremøte å 01. juni 2021 Rådgiver søkt om lån 07.06.21.
2019 - 2019	Montering av nøkkelkort inngangsdører	/TH Dette ble montert på alle inngangsdører i 2019.
2018 - 2018	Takvifter	Skiftet vifte A oppgangen
2018 - 2018	Ventilasjonsanlegg	Renset hoved- og sidekanaler
2015 - 2015	Taktekking	
2015 - 2016	Rør fornying	
2013 - 2013	Rehabilitering	Ny kledning av fasader og tilleggsisolering.
2012 - 2012	Avløpssystemet	Rensing av avløpssystemet
2010 - 2010	Porttelefon	Porttelefonanlegget er skiftet ut.
2010 - 2010	Sikringssskap	Utskifting av sikringssskap





## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 2.05.23

**Selskapsnummer:** 3630 **Selskapsnavn:** Østgård Borettslag IV

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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