



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	948 580 217
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	ØSTBY BORETTSLAG
Forretningsadresse:	c/o Bori BBL Bjørnsøns gate 35 2003 LILLESTRØM

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:	Daniel
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	19.04.2023

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, 26.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	1 955 952	1 921 908
Annen driftsinntekt			500
Sum inntekter		1 955 952	1 922 408
Kostnader			
Lønnskostnad	2	79 870	78 729
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7	1 305 180	1 203 587
Sum kostnader		1 385 050	1 282 316
Driftsresultat		570 902	640 092
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		87	614
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		290 419	185 752
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-290 332	-185 138
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		280 570	454 954
Totalresultat		280 570	454 954
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	10	280 570	454 954
Sum overføringer og disponeringer		280 570	454 954



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8, 14	10 391 252	10 391 252
Sum varige driftsmidler		10 391 252	10 391 252
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		10 391 252	10 391 252
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		13 032	3 726
Andre fordringer		245 071	229 151
Sum fordringer		258 103	232 877
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 732 341	2 866 096
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 732 341	2 866 096
Sum omløpsmidler		2 990 445	3 098 973
SUM EIENDELER		13 381 697	13 490 225

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	9	3 800	3 800
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	10	866 511	1 147 081
Sum opptjent egenkapital		-866 511	-1 147 081
Sum egenkapital		-862 711	-1 143 281
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 12	9 791 258	10 086 613
Øvrig langsiktig gjeld	13	4 325 380	4 325 380
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		14 116 638	14 411 993
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		127 770	221 513
Sum kortsiktig gjeld		127 770	221 513
Sum gjeld		14 244 408	14 633 506
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 381 697	13 490 225



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 547579

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 580 217
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØSTBY BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Bori BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

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: Daniel
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2023

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, 05.07.2023



Organisasjonsnr: 948 580 217
ØSTBY BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	1 955 952	1 921 908
Annen driftsinntekt			500
Sum inntekter		1 955 952	1 922 408
Kostnader			
Lønnskostnad	2	79 870	78 729
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6, 7	1 305 180	1 203 587
Sum kostnader		1 385 050	1 282 316
Driftsresultat		570 902	640 092
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		87	614
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		290 419	185 752
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-290 332	-185 138
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		280 570	454 954
Totalresultat		280 570	454 954
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	10	280 570	454 954
Sum overføringer og disponeringer		280 570	454 954



Organisasjonsnr: 948 580 217
ØSTBY BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8, 14	10 391 252	10 391 252
Sum varige driftsmidler		10 391 252	10 391 252
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		10 391 252	10 391 252
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		13 032	3 726
Andre fordringer		245 071	229 151
Sum fordringer		258 103	232 877
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 732 341	2 866 096
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 732 341	2 866 096
Sum omløpsmidler		2 990 445	3 098 973
SUM EIENDELER		13 381 697	13 490 225
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	9	3 800	3 800
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	10	866 511	1 147 081
Sum opptjent egenkapital		-866 511	-1 147 081
Sum egenkapital		-862 711	-1 143 281
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelses		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	11, 12	9 791 258	10 086 613
Øvrig langsiktig gjeld	13	4 325 380	4 325 380
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		14 116 638	14 411 993
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		127 770	221 513
Sum kortsiktig gjeld		127 770	221 513
Sum gjeld		14 244 408	14 633 506
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 381 697	13 490 225



Organisasjonsnr: 948 580 217
ØSTBY BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Vurdering og klassifisering av balanseposter: Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	9870.00	9729.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	70000.00	69000.00



<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	79870.00	78729.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Østby Borettslag avholdes digitalt 19.04.2023.

Kommentarer til sakene i innkallingen må være sendt forretningsførers e-post dhs@bori.no, innen torsdag 13 april kl: 12:00. Onsdag 19 april kl: 18:00 sendes link ut på e-post/SMS som tar dere til digital avstemming av sakene. Avstemmingsperioden avsluttes fredag 21 april kl: 23:00.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

- 1. KONSTITUERING**
 - A) Valg av møteleder
 - B) Opptak av navnefortegnelse
 - C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
 - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- 2. ÅRSMELDING FOR 2022**
- 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022**
- 4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
- 5. INNKOMNE FORSLAG**
- 6. VALG AV TILLITSVALGTE**

Sørumsand

I styret for Østby Borettslag
Ferdinand Berentzen

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. Borettslagslova §7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være tilstede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jfr. Brl §7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.



**INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR
GENERALFORSAMLING 19.04.2023.**

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

2. ÅRSMELDING FOR 2022

Som følge av en lovendring 1. januar 2018 er det ikke lengre et lovkrav å skrive årsmelding. Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om året som har gått.

Årsmeldingen vedlegges og tas til orientering.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022

A) Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

Anvendelse av årsresultatet.

Styret foreslår at årsresultatet overføres til reduksjon udekket tap

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

Styrehonorar foreslås uendret på 70.000. Honorar fordeles internt av styret.

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Endring av vedtekter punkt 8-1 (1)

Borettslagsloven krever kun minst 1 styreleder og 2 styremedlemmer. I et borettslag på 38 enheter er det utfordrende å oppfylle borettslagets nåværende vedtekter til styresammensetning. Det foreslås derfor å endre på borettslagets vedtekter (fra et absolutt krav til antall styremedlemmer, til at det åpnes opp til nåværende krav, om det er nok interessenter til styrevervene) for å ikke komme i en situasjon hvor borettslaget ikke har et gyldig styre.

Fra nåværende: 8-1 Styret (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

Til ønsket: 8-1 Styret (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 til 4 andre medlemmer. I tillegg kan borettslaget ha inntil 2 varamedlemmer.

Forslag til vedtak: Godkjennes.



6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegat og varadelegat til BORIs generalforsamling

Foreslått valgt:

Styreleder: Ferdinand Berentzen
Styremedlem: Rebekka Ekhaugen
Styremedlem: Solgunn C. Fagersand

Varamedlem: John Erik Holmen
Varamedlem: Ulla Rosengren

Delegat og varadelegat til BORIs generalforsamling
Delegat: Ferdinand Berentzen
Varadelegat: Preben W. Ekeli



Østby Borettslag STYRETS ÅRSMELDING 2023

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Ferdinand Berentzen	(valgt for 1 år i 2022)
Styremedlem	: Preben Witzansky Ekeli	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem	: Stine Thingelstad Monsen	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem	: Solgunn Carlsson Fagersand	(valgt for 2 år i 2021)
Styremedlem	: Marte Kristiansen	(valgt for 1 år i 2022)

Varamedlemmer til styret:

: John Erik Holmen	(valgt for 1 år i 2022)
: Rebekka Ekhaugen	(valgt for 1 år i 2022)

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2022:

: Ferdinand Berentzen	som delegat
: Marte Kristiansen	som varadelegat

SELSKAPSFØRER

Østby Borettslag ble stiftet 06.07.1976 og har organisasjonsnummer 948 580 217

Borettslaget består av 38 boligseksjoner, fordelt på 18 bygninger.

Eiendommen har gnr 42, bnr 32 i Lillestrøm kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.



STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 10 møter og behandlet saker, så som:

- *Godkjenning av nye eiere*
- *Budsjettering*
- *Regulering av felleskostnader*
- *Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)*
- *Løpende vedlikehold*
- *Forsikringsskader*

Av andre saker kan nevnes:

- Nyhetsbrev
- 2 dugnader, vår og høst

Det er i 2022 omsatt en (1) andel.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

REGNSKAPET FOR 2022

Regnskapet for 2022 viser et driftsresultat på kr 570.902,- og et positivt årsresultat på kr. 280.570,-

Disponible midler, dvs. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2022 kr. 2.862.675,-

Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er ikke foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar. Tiltakene planlegges finansiert ved låneopptak.

Det har ikke intrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2022 og frem til styrets årsmelding er avgitt.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr. 31.12.2022 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.



KOSTNADSUTVIKLING 2023

Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

Planlagt vedlikehold

Det er ikke planlagt større vedlikeholdsprosjekter i 2023 og det er kun budsjettert med forefallende vedlikehold.

Forsikringer

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettert med en økning på 5 %.

Kommunale avgifter

Det er lagt til grunn en økning på 15% i forhold til 2022.

Finanskostnader

For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2022 lagt til grunn ved budsjetteringen, samt 4 økninger på 0,25 prosentpoeng i løpet av 2023. Fastrentelån er beregnet i samsvar med låneavtale.

Øvrig

Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2023 og de endringer som ellers er omtalt i årsmeldingen. En oversikt over budsjett for 2023 ligger til høyre i årsregnskapsoppstillingen.

Godkjent av styret, den 31.03.2023.



Østby Borettslag

Årsoppgjør 2022

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Østby Borettslag org.nr. 948580217



Resultatregnskap 2022

Østby Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 955 952	1 921 908	1 956 236	2 180 400
Annen driftsinntekt		0	500	0	0
Sum driftsinntekter		1 955 952	1 922 408	1 956 236	2 180 400
Kostnader					
Lønnskostnad	2	79 870	78 729	79 730	79 730
Konsulenttjenester	3	92 843	90 363	99 100	103 200
Kontingenter		15 506	15 261	15 500	15 500
Rep og vedlikehold	4	138 524	84 344	113 000	141 000
Forsikringer		120 607	112 336	119 350	133 800
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	5	678 866	651 505	749 500	746 700
Energi og fyring		1 500	3 750	0	0
Kabel-TV og telefoni		203 226	185 745	195 000	221 500
Driftskostnader	6	45 182	50 414	46 550	59 000
Andre driftskostnader	7	8 927	9 737	19 900	20 900
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		0	133	1 000	1 000
Sum driftskostnader		1 385 050	1 282 316	1 438 630	1 522 330
Driftsresultat før finansposter		570 902	640 092	517 606	658 070
Finansielle poster					
Finansinntekt		87	614	500	50 000
Finanskostnad		290 419	185 752	181 500	535 900
Sum finansposter		-290 332	-185 138	-181 000	-485 900
Årsresultat		280 570	454 954	336 606	172 170
Overført udekket tap	10	280 570	454 954	0	0
Sum disponering		280 570	454 954	0	0

Resultatrapport 2022 for Østby Borettslag



Balanse 31.12.2022

Østby Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 14	10 081 233	10 081 233
Tomt	8, 14	310 019	310 019
Sum varige driftsmidler		10 391 252	10 391 252
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		10 391 252	10 391 252
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		245 071	229 151
Kundefordringer		13 032	3 726
Sum fordringer		258 103	232 877
Bankinnskudd, kasse o.l.		2 732 341	2 866 096
Sum omløpsmidler		2 990 445	3 098 973
SUM EIENDELER		13 381 697	13 490 225

Balanserapport 2022 for Østby Borettslag



Balanse 31.12.2022

Østby Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	9	3 800	3 800
Udekket tap	10	-866 511	-1 147 081
Sum egenkapital		-862 711	-1 143 281
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 12	9 791 258	10 086 613
Borettsinnskudd	13	4 325 380	4 325 380
Sum langsiktig gjeld		14 116 638	14 411 993
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		127 770	221 513
Sum kortsiktig gjeld		127 770	221 513
Sum gjeld		14 244 408	14 633 506
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 381 697	13 490 225

Østby Borettslag

Berent Ferdinand Berentzen
Styrets leder

Stine Thingelstad Monsen
Styremedlem

Solgunn Carlsson Fagersand
Styremedlem

Marte Løvlie Kristiansen
Styremedlem

Preben Witzansky Ekeli
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Østby Borettslag



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Generelle felleskostnader	1 434 168	1 321 980	1 434 236	1 420 000
Stipulerte avdrag	340 392	285 000	340 500	224 500
Stipulerte rentekostnader	181 392	314 928	181 500	535 900
Sum felleskostnader	1 955 952	1 921 908	1 956 236	2 180 400

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	70 000	69 000	70 000	70 000
Arbeidsgiveravgift	9 870	9 729	9 730	9 730
Sum lønnskostnader	79 870	78 729	79 730	79 730

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.



Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	0	0	5 000	5 100
Forretningsførsel	88 068	85 588	88 100	92 100
Revisjon	4 775	4 775	0	0
Tilleggstjenester	0	0	6 000	6 000
Sum konsulenttjenester	92 843	90 363	99 100	103 200

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Bygninger	91 225	70 593	90 000	100 000
Dugnad	0	0	3 000	6 000
Egenandel	10 000	0	0	0
Utvendig anlegg	37 299	13 751	10 000	10 000
VVS	0	0	10 000	25 000
Sum vedlikeholdskostnader	138 524	84 344	113 000	141 000

Note 5 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Eiendomsskatt	46 946	40 022	46 000	51 700
Kommunale avgifter	631 920	611 483	703 500	695 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	678 866	651 505	749 500	746 700



Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Gressklipping	33 500	31 680	25 000	36 000
Skadedyrbekjempelse	11 682	11 033	11 550	13 000
Søppeltømming / container	0	7 701	10 000	10 000
Sum driftskostnader	45 182	50 414	46 550	59 000

Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Nøkler, låser, skilt	2 297	3 886	2 500	2 500
Verktøy og redskaper	0	447	5 000	5 000
Sum driftsmateriale	2 297	4 333	7 500	7 500
Generalforsamling	2 560	0	7 500	7 500
Lisenser/software	1 687	1 613	0	0
Rekvisita	0	0	1 000	2 000
Velferd	0	1 166	1 500	1 500
Sum kontorkostnader	4 247	2 779	10 000	11 000
Øredifferanser	-17	0	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 625	2 400	2 400
Sum andre kontorkostnader	2 383	2 625	2 400	2 400
Sum andre driftskostnader	8 927	9 737	19 900	20 900



Note 8 Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter	Lekeplass
Anskaffelseskost pr 01.01.	10 081 233	310 019	53 347
Årets tilgang	0	0	0
Årets avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr 31.12.	10 081 233	310 019	53 347
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12	0	0	53 347
Akkumulerte nedskrivninger pr 31.12	0	0	0
Bokført verdi pr 31.12	10 081 233	310 019	0
Antatt levetid i år			

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 9 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 3 800 fordelt på 38 à kr. 100.

Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-1 147 081	-1 602 035
Tilført til/fra EK fra årets resultat	280 570	454 954
Sum opptjent egenkapital 31.12	-866 511	-1 147 081

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.



Note 11 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Pantelån 4	9 791 258	10 086 613
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	9 791 258	10 086 613

Note 12 Pantelån

Kreditor:	Nordea BANK ABP
Formål:	
Lånenummer:	62018141324
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2015
Rentesats:	4.45 %
Beregnet innfridd:	30.09.2045
Oppr. lånebeløp:	12 000 000
Lånesaldo 01.01:	10 086 613
Avdrag i perioden:	295 355
Lånesaldo 31.12:	9 791 258
Saldo 5 år frem i tid:	8 380 593

Note 13 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

Note 14 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	14 116 638	14 411 993
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	10 391 252	10 391 252
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	15 990 400	15 990 400

Tinglyst pant i henhold til panteattest.




Note 15 Disponible midler

	2022	2021
A. Disponible midler 01.01	2 877 460	2 760 417
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	280 570	454 954
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-295 355	-337 911
B. Årets endring i disponible midler	-14 785	117 043
C. Disponible midler 31.12	2 862 675	2 877 460
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 990 445	3 098 973
- Kortsiktig gjeld	127 770	221 513
= Disponible midler 31.12	2 862 675	2 877 460




258 2022 Årsoppgjørspakke.pdf

Navn Dato
Monsen, Stine Thingelstad 2023-03-01

Identifikasjon
 bankID™ Monsen, Stine Thingelstad
PA MOBIL

Navn Dato
Ekeli, Preben Witzansky 2023-03-17

Identifikasjon
 bankID™ Ekeli, Preben Witzansky
PA MOBIL

Navn Dato
Kristiansen, Marte Løvlie 2023-03-17

Identifikasjon
 bankID™ Kristiansen, Marte Løvlie
PA MOBIL

Navn Dato
Fagersand, Solgunn Carlsson 2023-03-20

Identifikasjon
 bankID™ Fagersand, Solgunn
Carlsson

Navn Dato
Berentzen, Berent F 2023-03-01

Identifikasjon
 bankID™ Berentzen, Berent F



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Til generalforsamlingen i Østby Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Østby Borettslag som viser et overskudd på NOK 280 570. Årsregnskapet 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 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.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PDFES for tallet PDF Advanced E Electronic Signatures and Stamps Ltd. Dette sikker dokumentet og dets innlegg er endringer etter signering.

11/11/2022



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>.

Lillestrøm, 26. mars 2023
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PDFES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

14.03.23