



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 448 781
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Østre Sletta Borettslag
Forretningsadresse: Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 15.09.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 138 688	2 017 728
Sum inntekter		2 138 688	2 017 728
Kostnader			
Lønnskostnad		82 554	79 556
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 412	7 412
Annen driftskostnad		6 745 924	1 453 529
Sum kostnader		6 835 890	1 540 498
Driftsresultat		-4 697 202	477 230
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 276	20 054
Sum finansinntekter		20 276	20 054
Annen finanskostnad		143 864	85 908
Sum finanskostnader		143 864	85 908
Netto finans		-123 588	-65 854
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 820 790	411 376
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 820 790	411 376
Årsresultat		-4 820 790	411 376
Totalresultat		-4 820 790	411 376
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 820 790	411 376
Sum overføringer og disponeringer		-4 820 790	411 376



Balanse

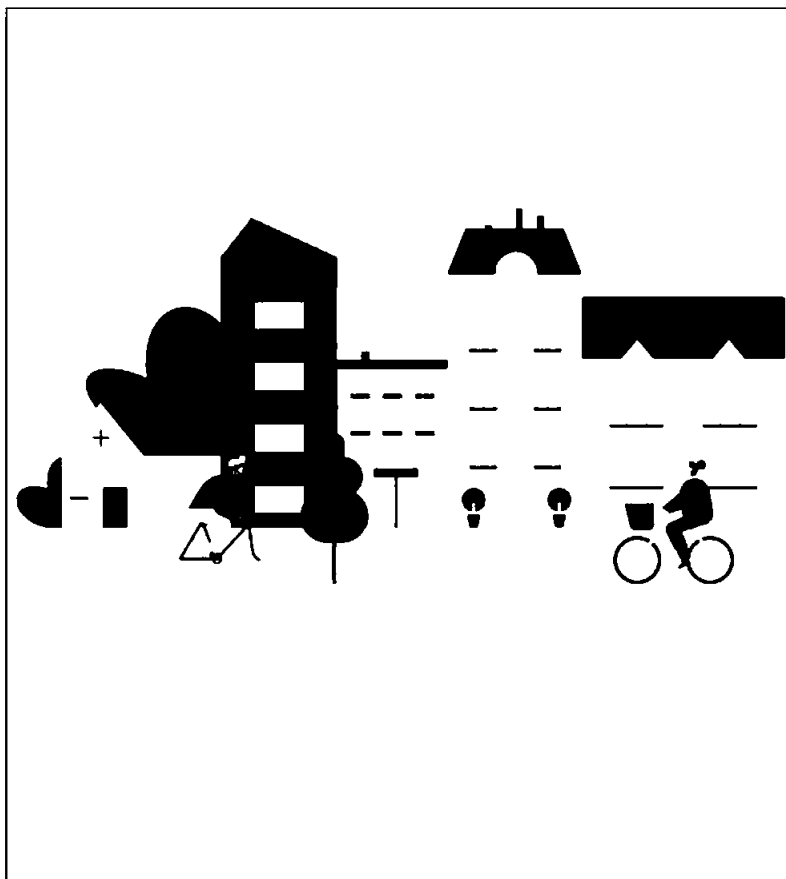
Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 039 529	5 039 529
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		79 190	86 602
Sum varige driftsmidler		5 118 719	5 126 131
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 118 719	5 126 131
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			402 746
Sum fordringer		0	402 746
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 214 081	912 340
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 214 081	912 340
Sum omløpsmidler		1 214 081	1 315 086
SUM EIENDELER		6 332 800	6 441 217

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 800	4 800
Sum innskutt egenkapital		4 800	4 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			2 943 147
Udekket tap		1 877 643	
Sum opptjent egenkapital		-1 877 643	2 943 147
Sum egenkapital		-1 872 843	2 947 947
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 897 723	2 790 912
Øvrig langsiktig gjeld		273 600	273 600
Sum annen langsiktig gjeld		8 171 323	3 064 512
Sum langsiktig gjeld		8 171 323	3 064 512
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		799	512
Leverandørgjeld		37	427 647
Skyldige offentlige avgifter			74
Annen kortsiktig gjeld		33 484	525
Sum kortsiktig gjeld		34 320	428 758
Sum gjeld		8 205 643	3 493 270
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 332 800	6 441 217



generalforsamling 2021

- Innkalling
- Årsrapport
- Regnskap

S.nr: 3517 Østre Sletta Borettslag





Til andelseierne i Østre Sletta Borettslag

Velkommen til generalforsamling, mandag 19 april 2021 kl. 18:30 på plenen mellom Kornellveien 1 og Grårudveien 10.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Østre Sletta Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Østre Sletta Borettslag
avholdes mandag 19 april 2021 kl. 18:30 på plenen mellom Kornellveien 1 og
Grårudveien 10.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser, økning 1000,- pr person i styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Oppdaterte vedtekter
- B) Forslag til fellesskapet
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 eller 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1-2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Fredrikstad, 30.03.2021

Styret i Østre Sletta Borettslags

Erik Jordansen Røed /s/ Karin Henriksen /s/ Morten Hovelsen /s/ Dag-Atle Stensrud/s/



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Erik Jordansen Røed	Grårudveien 6 A
Nestleder	Karin Henriksen	Kornellveien 1 A
Styremedlem	Morten Hovelsen	Syrinveien 3 B
Styremedlem	Dag-Atle Stensrud	Syrinveien 3 B
Varamedlem	Espen Karel Andersen	Syrinveien 3A
Varamedlem	Dan Hugo Olsen	Kornellveien 1 A

Valgkomiteen

Karoline Henriksen Syrinveien 1 B

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Østre Sletta Borettslag

Borettslaget består av 48 andelsleiligheter.

Østre Sletta Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947448781, og ligger i FREDRIKSTAD kommune med følgende adresse:

Syrinveien 1A-B, 3A-B
Grårudveien 6A-B, 10A-B
Kornellveien 1A-B, 3A-B

Gårds- og bruksnummer :
303 381

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Østre Sletta Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PWC Østfold.



Styrets arbeid

BTS begynte 24/2 med arbeid på rørfornyning. Dette er gjennomført
Storm Elektro startet litt etter BTS og har fullført sitt prosjekt.
Rygge Renhold har fått ekstra sett med nøkler.
Det har også blitt lagt inn matter i gangene i samarbeid med Rygge renhold.
Bestilte container til liten dugnad 25-27/9.
Dørpumper bestilt og montert av Knut Rasmussen. Kroker på dørene er også montert.
Gaards-service har på høsten klippet busker på området.
Diverse bytter av vinduer v/ Knut Rasmussen.
Det har vært benyttet Engelsviken Rør for diverse utbedringer på rør.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 138 688

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 6 835 890.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 4 820 790 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapitalen. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 1 179 761 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 244 500 til diverse vedlikehold.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det er budsjettert med 4% økning i de kommunale avgiftene, eiendomsskatten uendret.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med kr.30 000.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert med kr. 200 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Østre Sletta Borettslag.

Lån

Østre Sletta Borettslag har lån i OBOS banken.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Det er budsjettert med kr.143 000 til forretningsfører.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

Felleskostnader

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

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5,04 % fra 01.01.21.

De økte felleskostnadene i 2021 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler. På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Østre Sletta Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Østre Sletta Borettslag

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Sarpsborg, 8. april 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

(2)



ØSTRE SLETTA BORETTSLAG ORG.NR. 947 448 781, KUNDENR. 3517

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		886 328	544 361	886 328	1 179 761
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-4 820 790	411 376	-5 344 599	279 148
Tilbakeføring av avskrivning	13	7 412	7 412	12 679	7 412
Tillegg for nye langsiktige lån	15	8 027 613	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-2 920 802	-76 821	-192 249	-167 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		293 433	341 967	-5 524 169	119 560
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 179 761	886 328	-4 637 840	1 299 321
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 214 081	1 315 086		
Kortsiktig gjeld		-34 320	-428 758		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 179 761	886 328		



ØSTRE SLETTA BORETTSLAG
ORG.NR. 947 448 781, KUNDENR. 3517

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 138 688	2 017 728	2 139 000	2 246 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 138 688	2 017 728	2 139 000	2 246 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 554	-14 556	-16 600	-11 000
Styrehonorar	4	-75 000	-65 000	-75 000	-75 000
Avskrivninger	13	-7 412	-7 412	-12 679	-7 412
Revisjonshonorar	5	-4 375	-4 375	-4 500	-4 500
Forretningsførerhonorar		-139 440	-135 510	-136 000	-143 000
Konsulenthonorar	6	-1 931	-12 150	-6 000	-5 000
Kontingenter		-9 600	-9 600	-9 600	-9 600
Drift og vedlikehold	7	-5 502 153	-297 339	-5 975 000	-244 500
Forsikringer		-155 071	-144 426	-152 000	-200 000
Festeavgift		-27 906	-32 233	-32 233	-32 233
Kommunale avgifter	8	-444 698	-440 014	-449 487	-459 107
Energi/fyring		-24 301	-25 569	-30 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-247 675	-252 861	-260 000	-260 000
Andre driftskostnader	9	-188 774	-99 454	-75 100	-177 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 835 890	-1 540 498	-7 234 199	-1 658 352
DRIFTSRESULTAT		-4 697 202	477 230	-5 095 199	587 648
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	20 276	20 054	18 600	18 500
Finanskostnader	11	-143 864	-85 908	-268 000	-327 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-123 588	-65 854	-249 400	-308 500
ÅRSRESULTAT		-4 820 790	411 376	-5 344 599	279 148
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	411 376		
Fra opptjent egenkapital		-2 943 147	0		
Udekket tap		-1 877 643	0		

**ØSTRE SLETTA BORETTSLAG**
ORG.NR. 947 448 781, KUNDENR. 3517**BALANSE**

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	5 039 529	5 039 529
Andre varige driftsmidler	13	79 190	86 602
SUM ANLEGGSMIDLER		5 118 719	5 126 131
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	402 746
Driftskonto OBOS-banken		1 205 026	807 388
Skattetrekkkonto OBOS-banken		8 875	0
Sparekonto OBOS-banken		180	104 952
SUM OMLØPSMIDLER		1 214 081	1 315 086
SUM EIENDELER		6 332 800	6 441 217
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 48 * 100		4 800	4 800
Opptjent egenkapital		0	2 943 147
Udekket tap	14	-1 877 643	0
SUM EGENKAPITAL		-1 872 843	2 947 947
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	7 897 723	2 790 912
Borettsinnskudd	16	273 600	273 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 171 323	3 064 512
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		37	427 647
Skyldige offentlige avgifter		0	74
Påløpte renter		799	512
Annen kortsiktig gjeld	17	33 484	525
SUM KORTSIKTIG GJELD		34 320	428 758
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 332 800	6 441 217



11

Østre Sletta Borettslag

Pantstillelse	18	14 873 600	3 873 600
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 30.03.2021
Styret i Østre Sletta Borettslag

Erik Jordansen Røed /s/

Morten Hovelsen /s/

Dag-atle Stensrud /s/

Karin Henriksen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 138 688
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 138 688

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 575
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 021
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 554

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 75 000.

I tillegg har styret fått dekket møtemat for kr 3 595, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 375.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11
Andre konsulentonorarer	-1 921
SUM KONSULENTHONORAR	-1 931

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OBOS Prosjekt AS - Prosjekt EL-bil	-315 000
Engelsviken Rør AS	-153 695
OBOS Prosjekt AS - prosjekt VVS arbeider	-262 707
Refusjon bad, leilighet	-47 003
Ryens Rørservice Sarpsborg	-33 307
BTS Rørfornyning AS	-2 408 420
Storm Elektro AS	-1 996 826
Knut Rasmussen Byggservice	-113 039
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-5 329 998
Drift/vedlikehold bygninger	-50 364
Drift/vedlikehold VVS	-105 252
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 104
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 338
Kostnader dugnader	-1 099
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 502 153

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



bygningene.

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-134 107
Kommunale avgifter	-310 591
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-444 698

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-600
Container	-10 108
Vaktmestertjenester	-54 692
Renhold ved firmaer	-107 223
Trykksaker	-906
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 595
Andre kontorkostnader	-5 382
Porto	-603
Bank- og kortgebyr	-2 462
Velferdskostnader	-1 704
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-188 774

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	291
Renter av sparekonto i OBOS-banken	180
Kundeutbytte fra Gjensidige	19 805
SUM FINANSINNTEKTER	20 276

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i DNB	-29 337
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-114 527
SUM FINANSKOSTNADER	-143 864

NOTE: 12

BYGNINGER

Kostpris 1958	1 633 400
Parkeringsanlegg 2011	53 429
Rehabilitering	3 352 700
SUM BYGNINGER	5 039 529

Gnr.303/bnr.381

Tomten er festet til Fredrikstad Kommune i 75 år fra 1954.

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

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER****Brannvarslingsanlegg**

Tilgang 2013	89 820	
Avskrevet tidligere	-37 425	
Avskrevet i år	-5 988	

46 407

Redskapsbod

Tilgang 1994	71 244	
Avskrevet tidligere	-37 039	
Avskrevet i år	-1 424	

32 781

TV ANLEGG

Tilgang 2001	116 160	
Avskrevet tidligere	-116 159	

1

Utelamper

Tilgang 2008	52 800	
Avskrevet tidligere	-52 799	

1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER**79 190****SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-7 412****NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant

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: 15****PANT- OG GJELDSBREVLÅN****DnB**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,60 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2014	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	209 088	
Nedbetalt i år	2 790 912	
		0

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,85 %. Løpetiden er 35 år.

Opprinnelig 2020	-8 027 613	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	129 890	

-7 897 723

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-7 897 723**

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1958	-273 600
------------------	----------

SUM BORETTSINNSKUDD **-273 600**

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-33 484
-------------------	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-33 484**

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	273 600
Pantelån	7 897 723
TOTALT	8 171 323

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

Bygninger	5 039 529
TOTALT	5 039 529



SAK 1.

Forslag til vedtektsendring

Forslagsstiller: Styret

Fra 01.01.2020 trådte en ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven. Bestemmelsen er tatt inn som 2. setning i lovens § 5-4 «Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden», slik at denne nå lyder:

«Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.»

Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsen vil gjelder for vårt borettslag uansett om den tas inn i vedtektene eller ikke. Styret anbefaler derfor at følgende nye setning tas inn i våre vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk 3 setning.

«I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»

Forslag til vedtak: Godkjenne endringen

Styrets innstilling: Godkjenne endring slik at vedtektene til borettslaget samsvarer med borettslagsloven.

SAK 2.

Forslag for fellesskapet

Forslagsstiller: Unni Hansen

Forslag om felles sykkelbod på bakkenivå

Drivhus for de som ønsker dette

Nummerskilt på parkeringsplassene

Forslag til vedtak: Pris på sykkelbod og sjekkes ut.

Styrets innstilling: Godkjennes hvis pris er OK



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Mangler kandidat

B. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Morten Hovelsen ønsker å fortsette

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Karin Henriksen (nestleder)
Dag -Atle Stensrud

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Espen

2. Dag

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Leder

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Ingen kandidater

I valgkomiteen for Østre Sletta Borettslag

Karoline Henriksen

Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78962999. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

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.

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

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

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.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2020	Strømpetrekking av alle rør	
2020 - 2020	Nytt elektrisk anlegg i samtlige boenhet	
2017 - 2018	Vasking og maling av hele borettslaget	2 strøk inkludert grunnmur, gesims, vindskier og veranda
2016	Bytte av stående kledning på østveggene	Det er byttet all kledning på Østveggene der det er mørkent.



3517 Østre Sletta Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Husnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom De benytter Dem av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og
nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



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

www.obos.no
