



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 057 233
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET ØSTGÅRDHAVEN
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 18.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 700 470	1 696 673
Sum inntekter		1 700 470	1 696 673
Kostnader			
Lønnskostnad		96 985	97 640
Annen driftskostnad		1 369 559	1 535 943
Sum kostnader		1 466 544	1 633 583
Driftsresultat		233 926	63 090
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 635	6 174
Sum finansinntekter		12 635	6 174
Annen finanskostnad		98 036	75 233
Sum finanskostnader		98 036	75 233
Netto finans		-85 401	-69 059
Resultat før skattekostnad		148 525	-5 970
Årsresultat		148 525	-5 970
Totalresultat		148 525	-5 970
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		148 525	-5 970
Sum overføringer og disponeringer		148 525	-5 970



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		13 069	53 034
Sum fordringer		13 069	53 034
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		624 635	700 744
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		624 635	700 744
Sum omløpsmidler		637 704	753 778
SUM EIENDELER		637 704	753 778

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		803 288	951 813
Sum opptjent egenkapital		-803 288	-951 813
Sum egenkapital		-803 288	-951 813
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 300 873	1 444 061
Sum annen langsiktig gjeld		1 300 873	1 444 061
Sum langsiktig gjeld		1 300 873	1 444 061
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		20 935	494
Leverandørgjeld		108 736	253 846
Annen kortsiktig gjeld		10 448	7 190
Sum kortsiktig gjeld		140 119	261 530
Sum gjeld		1 440 992	1 705 591
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		637 704	753 778



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 393417

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 057 233
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET ØSTGÅRDHAVEN
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.05.2024



Organisasjonsnr: 915 057 233
BOLIGSAMEIET ØSTGÅRDHAVEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 700 470	1 696 673
Sum inntekter		1 700 470	1 696 673
Kostnader			
Lønnskostnad		96 985	97 640
Annen driftskostnad		1 369 559	1 535 943
Sum kostnader		1 466 544	1 633 583
Driftsresultat		233 926	63 090
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 635	6 174
Sum finansinntekter		12 635	6 174
Annen finanskostnad		98 036	75 233
Sum finanskostnader		98 036	75 233
Netto finans		-85 401	-69 059
Resultat før skattekostnad		148 525	-5 970
Årsresultat		148 525	-5 970
Totalresultat		148 525	-5 970
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		148 525	-5 970
Sum overføringer og disponeringer		148 525	-5 970



Organisasjonsnr: 915 057 233
BOLIGSAMEIET ØSTGÅRDHAVEN

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		13 069	53 034
Sum fordringer		13 069	53 034
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		624 635	700 744
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		624 635	700 744
Sum omløpsmidler		637 704	753 778
SUM EIENDELER		637 704	753 778
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		803 288	951 813
Sum opptjent egenkapital		-803 288	-951 813



Sum egenkapital	-803 288	-951 813
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 300 873	1 444 061
Sum annen langsiktig gjeld	1 300 873	1 444 061
Sum langsiktig gjeld	1 300 873	1 444 061
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	20 935	494
Leverandørgjeld	108 736	253 846
Annen kortsiktig gjeld	10 448	7 190
Sum kortsiktig gjeld	140 119	261 530
Sum gjeld	1 440 992	1 705 591
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	637 704	753 778



Organisasjonsnr: 915 057 233
BOLIGSAMEIET ØSTGÅRDHAVEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3699

Boligsameiet Østgårdshaven



Velkommen til årsmøte i Boligsameiet Østgårdshaven

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:

24. april 2024 kl. 18:00, Lisleby Samfunnshus.

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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Rens av ventilasjonsanlegget
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Boligsameiet Østgårdshaven



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Obos v/Siri Jordal Iversen foreslås som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Obos v/Siri Jordal Iversen foreslått. Protokollvitner velges i møtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Vedlegg
1. 3699 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 85 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 85 000.



Sak 7

Rens av ventilasjonsanlegget

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har mottatt et forslag om å utrede muligheten for felles avtale om rens av ventilasjonsanlegget og om dette kan være gunstig for seksjonseierne.

Styret ønsker å utrede kostnader og legge dette frem for avstemming i et ekstraordinært årsmøte. Styret vil også vurdere om dette medfører endring i vedlikeholdsansvaret og om det er nødvendig med en vedtekstendring.

Styrets innstilling

Styret ønsker tillatelse til å innhente priser og utrede et forslag til seksjonseierne, for felles rens av ventilasjonsanlegget.

Forslag til vedtak

Styret får tillatelse til å innhente tilbud og utrede muligheten for felles avtale om rens av ventilasjonsanlegget.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Glenn Robert Moe

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

- Tommy Berntsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Glenn Robert Moe (2022-2024)	Østgårdkroken 13
Styremedlem	Tommy Berntsen (2022-2024)	Østgårdhaven 24
Styremedlem	Stig Hedly Kristiansen (2023-2025)	Østgårdhaven 8
Varamedlem	Roger Johannessen	Østgårdhaven 16
Varamedlem	Ida Skrikerud	Østgårdhaven 14

Valgkomiteen

Annett Christin Sæther	Østgårdkroken 6
Benedicte Tinnlund	Østgårdhaven 40

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.

Generelle opplysninger om Boligsameiet Østgårdshaven

Sameiet består av 46 seksjoner.

Boligsameiet Østgårdshaven er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 915057233, og ligger i Fredrikstad kommune med gnr. 202 og bnr. 129.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Boligsameiet Østgårdshaven har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC Østfold.



Styrets arbeid

Styret har avholdt styremøter etter behov, i tillegg til kommunikasjon via mail og telefon.

Oppgaver som er gjennomført siden forrige årsmøte.

- Undersøkt muligheter for støygjerdning mot Claseveien.
- Reparasjoner av nedkjørte lykter.
- Bytte av lyspærer på feltet vårt.
- Kontroll av strålekastere i carporter og justering bevegelsessensorer.
- Det er gjennomført en dugnad på våren, hvor det ble gjennomført luking og raking, samt beising av lekeapparatene.
- Vi gjennomførte felles julegrantenning med servering av gløgg før jul.
- Styret har gått til innkjøp av to kasser med sand, tilgjengelig for sameiet.
- Det er gjennomført kontroll, service og noe vedlikehold av lekeapparatene, styret har benyttet firmaet Lek for alle A/S.
- Mottak og utdeling av filter.
- Behandling av innkommende saker fra seksjonseierne.
- Koordinere årlige serviceavtaler

Tiltak /oppgaver som må vurderes fremover:

- Sette opp skilt for å vise at carportområdet er overvåket
- Jobbe videre med støygjerdning mot Claseveien, som blir en del dyrere enn hva styret fikk godkjenning av årsmøtet i 2023. Styret har fått tilbakemelding om at nye tilbud vil bli gitt nærmere sommeren. Det vil da bli tatt opp med seksjonseierne på et ekstraordinært årsmøte (digitalt).



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak serviceavtale brannsikring med Trysilhus, vedlikehold av ventilasjonsanlegg (filter) og høyere forsikringspremie enn budsjettet.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak flere renteoppganger enn forutsett.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 497 585.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 125 000 til vedlikehold som omfatter oppsett av gjerde, vedtatt på årsmøtet i 2023. Budsjettet er for øvrig basert på ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten 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 2023. Det er budsjettert med kr. 580 000 til fjernvarme for 2024.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Østgårdshaven. Det er budsjettert med en samlet premieøkning på 10% for 2024.

Lån

Boligsameiet Østgårdshaven har lån i OBOS banken. Lånet blir nedbetalt månedlig som et annuitetslån med rente 7,85% pr 31.12.23. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret har blitt justert med 5,3% for 2024.

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

Budsjettet er basert på 8% økning av felleskostnadene fra 01.02.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Boligsameiet Østgårdshaven

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Østgårdshaven som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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 sameiet 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Årsrapport.pdf



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 21. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



Boligsameiet Østgårdshaven

BOLIGSAMEIET ØSTGÅRDHAVEN ORG.NR. 915 057 233, KUNDENR. 3699

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 694 592	1 684 104	1 694 000	1 799 000
Andre inntekter	3	5 878	12 569	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 700 470	1 696 673	1 694 000	1 799 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 985	-12 640	-12 000	-12 000
Styrehonorar	5	-85 000	-85 000	-85 000	-85 000
Revisjonshonorar	6	-7 125	-5 250	-5 600	-7 600
Forretningsførerhonorar		-99 430	-95 425	-75 500	-105 500
Konsulenthonorar	7	-7 080	-12 630	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-185 038	-262 593	-52 000	-273 000
Forsikringer		-150 042	-118 294	-135 000	-165 000
Energi/fyring	9	-547 823	-655 990	-580 000	-580 000
TV-anlegg/bredbånd		-260 820	-248 400	-265 000	-280 000
Andre driftskostnader	10	-112 202	-137 362	-122 350	-122 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 466 544	-1 633 583	-1 347 450	-1 645 800
DRIFTSRESULTAT		233 926	63 090	346 550	153 200
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	12 635	6 174	0	0
Finanskostnader	12	-98 036	-75 233	-14 400	-107 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-85 401	-69 059	-14 400	-107 000
ÅRSRESULTAT		148 525	-5 970	332 150	46 200
Overføringer:					
Udekket tap		0	-5 970		
Reduksjon udekket tap		148 525	0		



Boligsameiet Østgårdshaven

BOLIGSAMEIET ØSTGÅRDHAVEN ORG.NR. 915 057 233, KUNDENR. 3699

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		13 069	13 513
Forskuddsbetalte kostnader		0	26 987
Andre kortsiktige fordringer		0	12 534
Driftskonto OBOS-banken		246 862	190 134
Sparekonto OBOS-banken		377 773	510 610
SUM OMLØPSMIDLER		637 704	753 778
<hr/>			
SUM EIENDELER		637 704	753 778
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-803 288	-951 813
SUM EGENKAPITAL		-803 288	-951 813
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 300 873	1 444 061
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 300 873	1 444 061
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 448	6 987
Leverandørgjeld		108 736	253 846
Påløpte renter		9 030	494
Påløpte avdrag		11 905	0
Annen kortsiktig gjeld		0	203
SUM KORTSIKTIG GJELD		140 119	261 530
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		637 704	753 778
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Boligsameiet Østgårdshaven

Fredrikstad, 20.03.2024

Styret i Boligsameiet Østgårdshaven

Glenn Robert Moe/s/

Tommy Berntsen/s/

Stig Hedly Kristiansen/s/



Boligsameiet Østgårdshaven

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 062 000
Felleskostnader	365 424
Kabel-TV	267 168
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 694 592

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Fakturert styrepanel	1 753
Refusjon juridiske kostnader 2022	4 125
SUM ANDRE INNETEKTER	5 878

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 985
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 985

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.



Boligsameiet Østgårdshaven

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 85 000.

I tillegg har styret fått dekket bespising for kr 2 832, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 125.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -7 080

SUM KONSULENTHONORAR -7 080

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger -1 294

Drift/vedlikehold elektro -12 697

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -22 940

Drift/vedlikehold brannsikring -121 582

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -23 353

Kostnader dugnader -3 172

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -185 038

NOTE: 9

ENERGI/FYRING

Fjernvarme -547 823

SUM ENERGI / FYRING -547 823

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie -700

Skadedyrarbeid/soppkontroll -26 987

Lyspærer og sikringer -1 506

Vaktmestertjenester -69 875

Andre fremmede tjenester -746

Kontor- og datarekvista -2 755

Møter, kurs, oppdateringer mv. -2 370

Andre kostnader tillitsvalgte -2 832

Andre kontorkostnader -746

Bank- og kortgebyr -2 979

Velferdskostnader -706

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -112 202



Boligsameiet Østgårdshaven

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	720
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 163
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	752
SUM FINANSINTEKTER	12 635

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-98 036
SUM FINANSKOSTNADER	-98 036

NOTE: 13

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020	-1 700 000
Nedbetalt tidligere	255 939
Nedbetalt i år	143 188
	-1 300 873
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 300 873



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer . Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022 - 2022 Rehabilitering diket
2020 - 2021 Maleprosjekt - alle boliger

Diket på sameiets tomt er rehabilitert. Styret har inngått avtale med Walther P. Lislrud for malearbeid i 2020 på 18 enheter i Boligsameiet Østgårdshaven, kr 980 000,- ink. mva. Videre har de fått pristilbud fra samme firma på resterende 28 leiligheter på kr 1 400 000,- ink. mva. som skal utføres i 2021. Totalt utgjør dette kr 2 380 000,- Sameiet skal ila vinter/vår 2021 innhente flere tilbud fra andre malerfirmaer og håper det vil gjøre totale kostnaden lavere. Styret ønsker å ta opp et lån i OBOS banken kr 1 700 000,- for å finansiere arbeidene. Resten av arbeidet betales med oppsparte midler.

Lånet ble innvilget i oktober 2020. Kr 400.000 er utbetalt i 2020, mens resterende 1,3 mill ble utbetalt i juni 2021

Sameiet økte FK med 24% for å dekke arbeidet og økte lånekostnader /TH



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 24.04.24

Selskapsnummer: 3699 Selskapsnavn: Boligsameiet Østgårdshaven

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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