



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 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:	Tine Gjengaar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	25.04.2023

### 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, 21.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 901 883	1 936 912
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 901 883</b>	<b>1 936 912</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		197 013	197 501
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		14 472	14 472
Annen driftskostnad		1 649 427	6 587 927
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 860 911</b>	<b>6 799 900</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>40 971</b>	<b>-4 862 989</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 697	431
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 697</b>	<b>431</b>
Annen finanskostnad		339 656	168 202
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>339 656</b>	<b>168 202</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-337 959</b>	<b>-167 771</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-296 988</b>	<b>-5 030 760</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-296 988</b>	<b>-5 030 760</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-296 988</b>	<b>-5 030 760</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-296 988</b>	<b>-5 030 760</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-296 988	-5 030 760
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-296 988</b>	<b>-5 030 760</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 566 282	2 566 282
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		115 779	130 251
Sum varige driftsmidler		2 682 061	2 696 533
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		34 478	
Sum finansielle anleggsmidler		34 478	0
Sum anleggsmidler		2 716 539	2 696 533
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		35	35
Sum fordringer		35	35
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		346 231	1 310 515
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		346 231	1 310 515
Sum omløpsmidler		346 266	1 310 550
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 062 805</b>	<b>4 007 084</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 200	3 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 200</b>	<b>3 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		10 987 766	10 690 779
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-10 987 766</b>	<b>-10 690 779</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-10 984 566</b>	<b>-10 687 579</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 478 183	13 827 453
Øvrig langsiktig gjeld		511 107	476 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>13 989 290</b>	<b>14 304 253</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>13 989 290</b>	<b>14 304 253</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 844	1 212
Leverandørgjeld		18 468	376 727
Skyldige offentlige avgifter		5 180	4 880
Annen kortsiktig gjeld		31 590	7 590
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>58 082</b>	<b>390 409</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>14 047 372</b>	<b>14 694 662</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 062 805</b>	<b>4 007 084</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 379213

**Enheten**

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

**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: Tine Gjengaar  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2023

**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, 13.05.2023



Organisasjonsnr: 954 475 204  
AL ØSTSKOGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 901 883	1 936 912
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 901 883</b>	<b>1 936 912</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		197 013	197 501
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		14 472	14 472
Annen driftskostnad		1 649 427	6 587 927
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 860 911</b>	<b>6 799 900</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>40 971</b>	<b>-4 862 989</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 697	431
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 697</b>	<b>431</b>
Annen finanskostnad		339 656	168 202
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>339 656</b>	<b>168 202</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-337 959</b>	<b>-167 771</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-296 988</b>	<b>-5 030 760</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-296 988</b>	<b>-5 030 760</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-296 988</b>	<b>-5 030 760</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-296 988</b>	<b>-5 030 760</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-296 988	-5 030 760
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-296 988</b>	<b>-5 030 760</b>



Organisasjonsnr: 954 475 204  
AL ØSTSKOGEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 566 282	2 566 282
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		115 779	130 251
Sum varige driftsmidler		2 682 061	2 696 533
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		34 478	
Sum finansielle anleggsmidler		34 478	0
Sum anleggsmidler		2 716 539	2 696 533
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		35	35
Sum fordringer		35	35
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		346 231	1 310 515
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		346 231	1 310 515
Sum omløpsmidler		346 266	1 310 550
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 062 805</b>	<b>4 007 084</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 200	3 200



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>3 200</b>	<b>3 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	10 987 766	10 690 779
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-10 987 766</b>	<b>-10 690 779</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-10 984 566</b>	<b>-10 687 579</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 478 183	13 827 453
Øvrig langsiktig gjeld	511 107	476 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>13 989 290</b>	<b>14 304 253</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>13 989 290</b>	<b>14 304 253</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 844	1 212
Leverandørgjeld	18 468	376 727
Skyldige offentlige avgifter	5 180	4 880
Annen kortsiktig gjeld	31 590	7 590
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>58 082</b>	<b>390 409</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>14 047 372</b>	<b>14 694 662</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>3 062 805</b>	<b>4 007 084</b>



Organisasjonsnr: 954 475 204  
AL ØSTSKOGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2023

Østskogen Borettslag

25. april 2023

Selskapsnummer: 3160





## Velkommen til årsmøte i Østskogen Borettslag

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

### Dato for årsmøtet:

25. april 2023 kl. 19:00, Vear grendehus.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

**Styret i Østskogen Borettslag**



Sak 1

## Valg av møteleder

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Stine Løvdok Jørgensen er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en 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 Benedicte Kjær Taranger, OBOS, foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av overføring fra egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av overføring fra egenkapital

### Vedlegg

1. Årsrapport til styrerommet.no.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 112 000.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 112 000



Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder og to styremedlemmer for 2 år, samt 5 varamedlemmer for 1 år.

### Roller og kandidater

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

Kandidater velges i møtet

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

Kandidater velges i møtet

**Valg av 5 varamedlem** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 8

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 9

## Valg av valgkomité

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

**Forslag til vedtak**

Kandidater velges i møtet



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Stine Løvdok Jørgensen	Liaveien 5 H
Styremedlem	Pål Evensen	Liaveien 1 B
Styremedlem	Ronny Mortensen	Liaveien 5 F
Styremedlem	Stine Wicklund Mortensen	Liaveien 1 I
Styremedlem	Irene Moskvil	Liaveien 5 A
Varamedlem	Karina Abrahamsen	Liaveien 3 C
Varamedlem	Per Oddvar Mikkelsen	Liaveien 5 G
Varamedlem	Pernille Teoline Paulsen	Liaveien 1 B
Varamedlem	Per Einar Rønning	Åkerveien 7
Varamedlem	Anette Kristensen Severinsen	Liaveien 5 D

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

##### Delegert

Stine Løvdok Jørgensen Liaveien 5 H

##### Varadelegert

Irene Moskvil Liaveien 5 A

#### Valgkomiteen

### Kontaktinformasjon

#### Styret

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

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Østskogen Borettslag

Borettslaget består av 32 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

202 108



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

Østskogen Borettslag har 1 ansatt.

### **Forretningsførsel og revisjon**

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO - avd Tønsberg.

### **Styrets arbeid**

Avholdt generalforsamling

Konstituert styre

Avholdt to dugnader

Fulgt opp reklamasjon på dører

Deltatt på befaringer

Avholdt styremøter

Ansatt ny vaktmester

Arrangert beising av trapper



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

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

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

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak større vedlikeholdsarbeid.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte rentekostnader.

### Resultat

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

### Disponible midler

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Kommunale avgifter i TØNSBERG kommune

Kommunale avgifter i Tønsberg kommune har i snitt økt med 29,6% fra 2022 til 2023.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Østskogen Borettslag.

### Lån

Østskogen Borettslag har lån i Handelsbanken.

#### Lånenr.: 94817220422

Lån utbetalt:	08.04.21	Forrige forfall:	30.12.22
Lånebeløp:	9 940 000,00	Saldo:	13 478 183,00
Ant. terminer:	120	Terminbeløp:	200 493,00
Flytende rente		Rentesats:	4,1% (Effektiv: Ukjent)

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret har økt med 4%.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 6,17 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Ramdalveien 6  
Postboks 269 Sentrum  
3101 Tønsberg

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AL Østskogen Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AL Østskogen Borettslag.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

### 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

Penneo Dokumentnøkkel: 5Y1UV-GNUJUC-1UJNE-1184Z-36ZUJ-XWFEC



sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Jarle Haukvik  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 5Y1UV-GNUUC-1UJNE-1184Z-36ZUJ-XWFEC



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>920 141</b>	<b>447 992</b>	<b>920 141</b>	<b>288 184</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-296 988	-5 030 760	229 128	-72 487
Tilbakeføring av avskrivning 14	14 472	14 472	14 472	14 472
Tillegg for nye langsiktige lån 16	0	14 140 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-349 270	-8 651 563	-389 000	-246 000
Innsk. øremerk. bankkto	-171	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-631 957</b>	<b>472 149</b>	<b>-145 400</b>	<b>-304 015</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>288 184</b>	<b>920 141</b>	<b>774 741</b>	<b>-15 831</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	346 266	1 310 550		
Kortsiktig gjeld	-58 082	-390 409		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>288 184</b>	<b>920 141</b>		



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 881 240	1 904 640	1 905 000	2 020 000
Ladeinntekter EL-bil		20 278	1 907	0	25 000
Andre inntekter	3	365	30 365	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 901 883</b>	<b>1 936 912</b>	<b>1 905 000</b>	<b>2 045 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-85 013	-85 501	-100 600	-100 600
Styrehonorar	5	-112 000	-112 000	-112 000	-112 000
Avskrivninger	14	-14 472	-14 472	-14 472	-14 472
Revisjonshonorar	6	-5 750	-5 275	-5 200	-5 700
Forretningsførerhonorar		-127 910	-124 790	-128 000	-135 000
Konsulenthonorar	7	-1 360	-4 094	-7 000	-7 000
Kontingenter		-6 400	-6 400	-6 400	-6 400
Drift og vedlikehold	8	-716 538	-5 678 904	-238 400	-220 000
Forsikringer		-145 449	-134 927	-140 500	-158 315
Kommunale avgifter	9	-383 592	-367 645	-390 000	-496 000
Energi/fyring		0	-12 142	-25 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-191 616	-191 616	-200 000	-200 000
Andre driftskostnader	10	-70 812	-62 135	-27 300	-48 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 860 911</b>	<b>-6 799 900</b>	<b>-1 394 872</b>	<b>-1 503 487</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>40 971</b>	<b>-4 862 989</b>	<b>510 128</b>	<b>541 513</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	1 697	431	0	0
Finanskostnader	12	-339 656	-168 202	-281 000	-614 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-337 959</b>	<b>-167 771</b>	<b>-281 000</b>	<b>-614 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-296 988</b>	<b>-5 030 760</b>	<b>229 128</b>	<b>-72 487</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-296 988	0		



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

### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	2 458 178	2 458 178
Tomt		108 104	108 104
Andre varige driftsmidler	14	115 779	130 251
Miljøbankkonto, øremerket		34 478	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2 716 539</b>	<b>2 696 533</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		35	35
Driftskonto OBOS-banken		213 394	1 109 168
Skattetrekkkonto OBOS-banken		2 700	2 400
Sparekonto OBOS-banken		130 138	198 948
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>346 266</b>	<b>1 310 550</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 062 805</b>	<b>4 007 084</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 32 * 100		3 200	3 200
Udekket tap	15	-10 987 766	-10 690 779
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-10 984 566</b>	<b>-10 687 579</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	13 478 183	13 827 453
Borettsinnskudd	17	476 800	476 800
Avsetning bomiljøtiltak	18	34 307	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>13 989 290</b>	<b>14 304 253</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		18 468	376 727
Skyldige offentlige avgifter	19	5 180	4 880
Påløpte renter		2 844	1 212
Annen kortsiktig gjeld	20	31 590	7 590
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>58 082</b>	<b>390 409</b>



---

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD**

---

Pantstillelse	21	15 476 800	15 476 800
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 30.03.2023

Styret i AL Østskogen Borettslag

Stine Løvdok Jørgensen/s/

Pål Evensen/s/

Ronny Mortensen/s/

Stine Wicklund Mortensen/s/

Irene Moskvil/s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**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-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	1 866 240
Dugnad	38 400
Avregning dugnad 2021	-23 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 881 240</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	365
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>365</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-53 077
Påløpte feriepenger	-7 590
Arbeidsgiveravgift	-24 346
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-85 013</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 112 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 750.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-700
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-660
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 360</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse - Håheim Prosjekt AS	-26 077
Hovedentreprenør II - Ibygg AS	-568 155
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-594 232</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-43 122
Drift/vedlikehold VVS	-25 295
Drift/vedlikehold elektro	-4 251
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 387
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 757
Egenandel forsikring	-19 000
Kostnader dugnader	-25 494
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-716 538</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-383 592
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-383 592</b>

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

Lokalleie	-550
Container	-13 589
Verktøy og redskaper	-1 156
Driftsmateriell	-1 723
Snørydding	-25 563
Andre fremmede tjenester	-7 823
Trykksaker	-910
Andre kontorkostnader	-2 777
Drivstoff biler, maskiner osv.	-2 406
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-7 025
Bank- og kortgebyr	-2 450
Velferdskostnader	-4 839
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-70 812</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	336
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 361
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>1 697</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Handelsbanken	-339 656
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-339 656</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1970	2 458 178
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>2 458 178</b>

Tomten ble kjøpt i 1970.

Gnr.202/bnr.108

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Brannvarslingsutstyr

Tilgang 2014	118 750
Tilgang 2015	106 250
Avskrevet tidligere	-94 749
Avskrevet i år	-14 472

115 779

---

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** 115 779

---

---

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** -14 472

---

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-9 940 000
Nedbetalt tidligere	-3 887 453
Nedbetalt i år	349 270

-13 478 183

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** -13 478 183

---

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1970	-476 800
------------------	----------

---

**SUM BORETTSINNSKUDD** -476 800

---

**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-34 307
-------------------------	---------

---

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** -34 307

---

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

Forskuddstrekk	-2 700
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 480
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-5 180</b>

**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-7 590
Avregning dugnad 2022	-24 000
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-31 590</b>

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	476 800
Pantelån	13 478 183
<b>TOTALT</b>	<b>13 954 983</b>

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

Bygninger	2 458 178
Tomt	108 104
<b>TOTALT</b>	<b>2 566 282</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 587786. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2018 - 2019	Oppgradering av lekeplass	
2014 - 2014	Brannvarslingssystem byttet ut	Brannvarslingssystem er seriekoblet til hver enkelt husrekke.
2014 - 2015	Byttet terassedører	
2013 - 2013	Inntaksskap	Sjekking av inntaksskap samt bytting av inntaks og skjøting av kabler. Utført av Xpert Installasjon AS
2012 - 2012	Omkledning, etterisolering og maling	Det har vært gjennomført omkledning og etterisolering av 8 langvegger (syd), samt utvendig maling av alle 8 husene For flere detaljer: T:\OBOS Vestfold\Boligselskaper\3160 Østskogen Borettslag\Rehabilitering\2012
2008 - 2008	Nye garasjer	Garasjene er bygget nye i 2008 med integrert søppel bod. Det er montert varmekabel i takvanns nedløp og ned i bakken. For å unngå is dannelser og vanninnføring inn i garasjene.



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



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 25.04.23

**Selskapsnummer:** 3160 **Selskapsnavn:** Østskogen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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