



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 838 885
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØSTRE SANDEÅSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Karen Strøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.03.2024

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, 30.04.2025



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 2 977 352 | 2 798 640 |
| Sum inntekter | | 2 977 352 | 2 798 640 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 175 714 | 168 866 |
| Annen driftskostnad | | 2 281 270 | 6 184 682 |
| Sum kostnader | | 2 456 984 | 6 353 548 |
| Driftsresultat | | 520 368 | -3 554 908 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 30 849 | 21 985 |
| Sum finansinntekter | | 30 849 | 21 985 |
| Annen finanskostnad | | 529 054 | 303 417 |
| Sum finanskostnader | | 529 054 | 303 417 |
| Netto finans | | -498 205 | -281 432 |
| Resultat før skattekostnad | | 22 163 | -3 836 340 |
| Årsresultat | | 22 163 | -3 836 340 |
| Totalresultat | | 22 163 | -3 836 340 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 22 163 | -3 836 340 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 22 163 | -3 836 340 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 13 601 448 | 13 601 448 |
| Sum varige driftsmidler | | 13 601 448 | 13 601 448 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andre fordringer | | 37 445 | 53 872 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 37 445 | 53 872 |
| Sum anleggsmidler | | 13 638 893 | 13 655 320 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 164 055 | 162 196 |
| Sum fordringer | | 164 055 | 162 196 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 247 733 | 1 658 129 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 247 733 | 1 658 129 |
| Sum omløpsmidler | | 1 411 788 | 1 820 325 |
| SUM EIENDELER | | 15 050 681 | 15 475 645 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 5 000 | 5 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 5 000 | 5 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 96 757 | 118 920 |
| Sum opptjent egenkapital | | -96 757 | -118 920 |
| Sum egenkapital | | -91 757 | -113 920 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 11 330 142 | 11 611 929 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 3 801 374 | 3 818 604 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 15 131 516 | 15 430 533 |
| Sum langsiktig gjeld | | 15 131 516 | 15 430 533 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 3 336 | 2 417 |
| Leverandørgjeld | | 7 586 | 156 615 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 10 922 | 159 032 |
| Sum gjeld | | 15 142 438 | 15 589 565 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 15 050 681 | 15 475 645 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370900

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 838 885
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØSTRE SANDEÅSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Karen Strøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.03.2024

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, 18.05.2024



Organisasjonsnr: 953 838 885
ØSTRE SANDEÅSEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|-------------|------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 2 977 352 | 2 798 640 |
| Sum inntekter | | 2 977 352 | 2 798 640 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 175 714 | 168 866 |
| Annen driftskostnad | | 2 281 270 | 6 184 682 |
| Sum kostnader | | 2 456 984 | 6 353 548 |
| Driftsresultat | | 520 368 | -3 554 908 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 30 849 | 21 985 |
| Sum finansinntekter | | 30 849 | 21 985 |
| Annen finanskostnad | | 529 054 | 303 417 |
| Sum finanskostnader | | 529 054 | 303 417 |
| Netto finans | | -498 205 | -281 432 |
| Resultat før skattekostnad | | 22 163 | -3 836 340 |
| Årsresultat | | 22 163 | -3 836 340 |
| Totalresultat | | 22 163 | -3 836 340 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 22 163 | -3 836 340 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 22 163 | -3 836 340 |



Organisasjonsnr: 953 838 885
ØSTRE SANDEÅSEN BORETTSLAG

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--------------|------|------|------|
|--------------|------|------|------|

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

| | | | |
|----------------------------|--|---|---|
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
|----------------------------|--|---|---|

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

| | | |
|-------------------------|------------|------------|
| Sum varige driftsmidler | 13 601 448 | 13 601 448 |
|-------------------------|------------|------------|

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

| | | |
|-----------------|--------|--------|
| Sum finansielle | 37 445 | 53 872 |
|-----------------|--------|--------|

anleggsmidler

| | | |
|-------------------|--------|--------|
| Sum anleggsmidler | 37 445 | 53 872 |
|-------------------|--------|--------|

Sum anleggsmidler

| | | |
|--|------------|------------|
| | 13 638 893 | 13 655 320 |
|--|------------|------------|

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

| | | |
|--|---|---|
| | 0 | 0 |
|--|---|---|

Fordringer

Andre fordringer

| | | |
|----------------|---------|---------|
| Sum fordringer | 164 055 | 162 196 |
|----------------|---------|---------|

Sum fordringer

| | | |
|--|---------|---------|
| | 164 055 | 162 196 |
|--|---------|---------|

Investeringer

Sum investeringer

| | | |
|--|---|---|
| | 0 | 0 |
|--|---|---|

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

| | | |
|-------------------|-----------|-----------|
| Sum bankinnskudd, | 1 247 733 | 1 658 129 |
|-------------------|-----------|-----------|

kontanter og lignende

| | | |
|------------------|-----------|-----------|
| Sum omløpsmidler | 1 247 733 | 1 658 129 |
|------------------|-----------|-----------|

Sum omløpsmidler

| | | |
|---------------|-----------|-----------|
| SUM EIENDELER | 1 411 788 | 1 820 325 |
|---------------|-----------|-----------|

SUM EIENDELER

| | | |
|--|------------|------------|
| | 15 050 681 | 15 475 645 |
|--|------------|------------|

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

| | | |
|--------------------------|-------|-------|
| Sum innskutt egenkapital | 5 000 | 5 000 |
|--------------------------|-------|-------|

Sum innskutt egenkapital

| | | |
|--|-------|-------|
| | 5 000 | 5 000 |
|--|-------|-------|

Opptjent egenkapital



| | | |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Udekket tap | 96 757 | 118 920 |
| Sum opptjent egenkapital | -96 757 | -118 920 |
| Sum egenkapital | -91 757 | -113 920 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 11 330 142 | 11 611 929 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 3 801 374 | 3 818 604 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 15 131 516 | 15 430 533 |
| Sum langsiktig gjeld | 15 131 516 | 15 430 533 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 3 336 | 2 417 |
| Leverandørgjeld | 7 586 | 156 615 |
| Sum kortsiktig gjeld | 10 922 | 159 032 |
| Sum gjeld | 15 142 438 | 15 589 565 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 15 050 681 | 15 475 645 |



Organisasjonsnr: 953 838 885
ØSTRE SANDEÅSEN BORETTSLAG

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. 3237

Østre Sandeåsen Borettslag



Velkommen til årsmøte i Østre Sandeåsen 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:

5. mars 2024 kl. 18:30, Redningen på Vallø.

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.

Annen informasjon

Det serveres snitter, mineralvann og kaffe.

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. Ettergodkjenning av fasade endring på 3 avfallsboder.
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Østre Sandeåsen 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

Nina Stenbakk 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 velges Nina Stenbakk, og protokollvitner velges på årsmøtet.



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 overføring av årets resultat kr. 22 163,- til egenkapital.

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

Vedlegg
1. Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 163 300,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 163 300,-



Sak 7

Ettergodkjenning av fasade endring på 3 avfallsboder.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har montert elektrisk port og dør med lås i våre tre avfallsboder i 2023. Dette ble gjort da vi hadde stadig besøk av utenforstående som fylte opp våre containere med sitt avfall og annen uønsket adferd hvor det bl.a. har blitt funnet remedier etter narkotikabruk.

Det har i ettertid vært rent, ryddig og tørt i avfallsbodene

Både Tønsberg Kommune og vår byggmester ble kontaktet om hvorvidt dette var å regne som fasadeendring. Fasadeendringen er ikke søknadspliktig til kommunen, men den er søknadspliktig i årsmøte i henhold til vedtektene.

Vedtektene §8-3(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

Styrets innstilling

Styret fremmer derfor saken til årsmøtet om ettergodkjenning av fasade endringene som er utført på 3 avfallsboder.

Forslag til vedtak

Årsmøte godkjenner fasade endringene som er utført på 3 avfallsboder

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Basil Shaw
- Johnny Olafsen
- Rune Gåserød

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år



Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Arne C. Christiansen
- Charlotte Skontorp
- Kari Enge

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Åse Ingvild Wilhelmsen
- Helene Winde
- Jonas Bogen Berg

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstillinger.pdf

Sak 9

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

Følgende stiller til valg som delegat:

- Stig Rune Holmen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Johnny Olafsen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|---------------------|---------------|
| Leder | Stig Rune Holmen | Beles Vei 6 |
| Nestleder | Johnny Olafsen | Beles Vei 14 |
| Styremedlem | Rune Gåserød | Fenris Vei 32 |
| Styremedlem | Basil Shaw | Fenris Vei 5 |
| Styremedlem | Målfrid Wahlros | Beles Vei 24 |
| Varamedlem | Arne C Christiansen | Fenris Vei 25 |
| Varamedlem | Kari Enge | Fenris Vei 38 |
| Varamedlem | Charlotte Skontorp | Fenris Vei 12 |

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

| | | |
|--------------|------------------|--------------|
| Delegert | Stig Rune Holmen | Beles Vei 6 |
| Varadelegert | Johnny Olafsen | Beles Vei 14 |

Valgkomiteen

| | |
|------------------------|---------------|
| Stig Lund Johannessen | Beles Vei 16 |
| Åse Ingvild Wilhelmsen | Fenris Vei 11 |
| Helene Winde | Fenris Vei 29 |

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post ostresandasen@styrerommet.no . Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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 Østre Sandeåsen Borettslag

Borettslaget består av 50 andelsleiligheter.

Østre Sandeåsen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953838885, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer:

148 286

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.

Østre Sandeåsen Borettslag har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Det har vært avholdt 10 styremøter

Drift/vedlikehold utvendig anlegg, gressklipping rydding

Vask/Maling av garasjer

Innsamling av Hageavfall Mai Oktober

Innsamling av Grov avfall Juni

Monter rulleport/dør i avfalls bodene, støpt gulv i boden i Beles vei

Service brannsikring Service Røykvarsler/Brannsluknings apparat

Montering av Infrastruktur for Elbil lader i 2 garasje rekker utsatt til 2024

3 nye stiger en innkjøpt -> de gamle var utslitt og ulovlig å bruke ift HMS regler

Plan for drift 2024

Vedlikehold/Maling alle boliger

Vedlikehold utvendig anlegg, gressklipping rydding Høst klipp gjenstår

Div oppdrag kledning/elektrisk/rørelegger mm

Service brannsikring 1 røykvarsler ekstra til hver bolig + Service

Montering av Infrastruktur for Elbil lader i 2 garasje rekker



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet 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 2024

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

Kommunale avgifter i TØNSBERG kommune

Kommunale avgifter i TØNSBERG kommune økte med 10% i budsjettet.

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.

Forsikring

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

Lån

Østre Sandeåsen Borettslag har lån i Sparebanken 1.

| Betegnelse | Lånenr.: | Rest hovedstol | Neste terminforfall | Restløpetid | Lånetype | Rente | Eff. | IN |
|------------|-----------------------------|----------------|---------------------|-------------|-------------------------------|----------------------|--------|-----|
| SPARE2 | 24808656805 | 11 330 142,00 | 30.03.24 | 93 Terminer | Annuitet, kvartalsvis forfall | 5,54% flytende rente | Ukjent | Nei |

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

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 2024.

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i ØSTRE SANDEÅSEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ØSTRE SANDEÅSEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 rettvise bilde av borettslagets 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.

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 rettvise 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 avvirket.



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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: D28E7-1WUJQ-7ZNSK-YSTIN-Y8E0-LSQUP



ØSTRE SANDEÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 953 838 885, KUNDENR. 3237

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|--------------------------------------|------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | | 1 661 293 | 5 857 690 | 1 661 293 | 1 400 866 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 22 163 | -3 836 340 | 447 000 | -1 391 500 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 15 | -281 787 | -359 790 | -260 000 | -252 000 |
| Innsk. øremerk. bankkto | | -803 | -268 | 0 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | -260 427 | -4 196 398 | 187 000 | -1 643 500 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 1 400 866 | 1 661 293 | 1 848 293 | -242 634 |

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

| | | |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Omløpsmidler | 1 411 788 | 1 820 325 |
| Kortsiktig gjeld | -10 922 | -159 032 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 1 400 866 | 1 661 293 |



ØSTRE SANDEÅSEN BORETTSLAG ORG.NR. 953 838 885, KUNDENR. 3237

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNTEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 2 938 680 | 2 798 640 | 2 939 000 | 3 115 000 |
| Andre inntekter | 3 | 38 672 | 0 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | | 2 977 352 | 2 798 640 | 2 939 000 | 3 115 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -21 714 | -20 868 | -22 000 | -24 000 |
| Styrehonorar | 5 | -154 000 | -147 998 | -154 000 | -163 300 |
| Revisjonshonorar | 6 | -8 359 | -6 690 | -6 800 | -7 400 |
| Forretningsførerhonorar | | -174 925 | -168 200 | -176 600 | -185 500 |
| Konsulenthonorar | 7 | -4 720 | -4 100 | -10 000 | -10 000 |
| Kontingenter | | -10 000 | -10 000 | -10 000 | -10 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -838 194 | -4 981 753 | -450 000 | -2 060 000 |
| Forsikringer | | -165 435 | -160 536 | -160 000 | -165 600 |
| Kommunale avgifter | 9 | -765 831 | -573 413 | -630 000 | -842 500 |
| Energi/fyring | | -29 902 | -37 630 | -45 000 | -40 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -218 401 | -195 900 | -166 000 | -210 800 |
| Andre driftskostnader | 10 | -65 504 | -46 460 | -86 600 | -80 400 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -2 456 984 | -6 353 548 | -1 917 000 | -3 799 500 |
| DRIFTSRESULTAT | | 520 368 | -3 554 908 | 1 022 000 | -684 500 |
| FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 30 849 | 21 985 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -529 054 | -303 417 | -575 000 | -707 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -498 205 | -281 432 | -575 000 | -707 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 22 163 | -3 836 340 | 447 000 | -1 391 500 |
| Overføringer: | | | | | |
| Fra opptjent egenkapital | | 0 | -3 717 420 | | |
| Udekket tap | | 0 | -118 920 | | |
| Reduksjon udekket tap | | 22 163 | 0 | | |



ØSTRE SANDEÅSEN BORETTSLAG ORG.NR. 953 838 885, KUNDENR. 3237

BALANSE

| | Note | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 13 | 13 126 230 | 13 126 230 |
| Tomt | | 475 218 | 475 218 |
| Miljøbankkonto, øremerket | | 37 445 | 53 872 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 13 638 893 | 13 655 320 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 164 055 | 162 196 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 230 497 | 667 670 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 1 017 236 | 990 458 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 1 411 788 | 1 820 325 |
| SUM EIENDELER | | 15 050 681 | 15 475 645 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 50 * 100 | | 5 000 | 5 000 |
| Udekket tap | 14 | -96 757 | -118 920 |
| SUM EGENKAPITAL | | -91 757 | -113 920 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 15 | 11 330 142 | 11 611 929 |
| Borettsinnskudd | 16 | 3 765 000 | 3 765 000 |
| Avsetning bomiljøtiltak | 17 | 36 374 | 53 604 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 15 131 516 | 15 430 533 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 7 586 | 156 615 |
| Påløpte renter | | 3 336 | 2 417 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 10 922 | 159 032 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 15 050 681 | 15 475 645 |
| Pantstillelse | 18 | 16 770 000 | 16 770 000 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |



Tønsberg, februar 2024
Styret i Østre Sandeåsen Borettslag

Stig Rune Holmen/s/

Rune Gåserød/s/

Basil Shaw/s/

Målfrid Wahlros/s/

Johnny Olafsen/s/

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnad | 2 938 680 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 2 938 680 |

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

| | |
|-----------------------------|---------------|
| Miljøfond | 38 672 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 38 672 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -21 714 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -21 714 |

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 154 000.

I tillegg har styret fått dekket for bevertning og oppmerksomhet kr 3 893, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 359.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -4 720 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -4 720 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -339 563 |
| Drift/vedlikehold VVS | -3 474 |
| Drift/vedlikehold elektro | -65 777 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -217 604 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -23 441 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -188 335 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -838 194 |

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Kommunale avgifter | -765 831 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -765 831 |

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Container | -8 700 |
| Verktøy og redskaper | -987 |
| Andre fremmede tjenester | -19 576 |
| Trykksaker | -6 703 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -9 320 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -3 893 |
| Andre kontorkostnader | -10 007 |
| Gaver | -1 600 |
| Bank- og kortgebyr | -2 432 |
| Velferdskostnader | -2 286 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -65 504 |

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

| | |
|-------------------------------------|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 3 268 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 27 581 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 30 849 |

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

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i SpareBank 1 | -529 054 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -529 054 |

NOTE: 13**BYGNINGER**

| | |
|-----------------------------|-------------------|
| Kostpris/bokført verdi 1979 | 12 672 746 |
| Tilbygg garasje 2011 | 453 484 |
| SUM BYGNINGER | 13 126 230 |

Tomten ble kjøpt i 1979. Gnr.148/bnr.286

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

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

| | |
|------------------------------------|--------------------|
| Sparebank1 | |
| Opprinnelig 2021 | -11 971 719 |
| Nedbetalt tidligere | 359 790 |
| Nedbetalt i år | 281 787 |
| | -11 330 142 |
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | -11 330 142 |

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Opprinnelig innskudd | -3 765 000 |
| SUM BORETTSINNSKUDD | -3 765 000 |

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Avsetning bomiljøtiltak | -36 374 |
| SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD | -36 374 |

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|-----------------|-------------------|
| Borettsinnskudd | 3 765 000 |
| Pantelån | 11 330 142 |
| TOTALT | 15 095 142 |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

| | |
|---------------|-------------------|
| Bygninger | 13 126 230 |
| Tomt | 475 218 |
| TOTALT | 13 601 448 |



Annent informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING AS med polisenummer 20624510. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



Østre Sandeisen Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Som styremedlemmer foreslås:

| | | |
|-------------------|----------------|---|
| Navn: Nestleder | Johnny Olafsen | Beles Vei 14 johnny.olafsen@sf-nett.no |
| Navn: Styremedlem | Rune Gåserød | Ferris Vei 32 runegas@hotmail.com |
| Navn: Styremedlem | Basil Shaw | Ferris Vei 5 beshaw44@gmail.com |

Som styremedlemmer foreslås:

| | | |
|-------|----------------------|---------------------------------------|
| Navn: | Arne C. Christiansen | Ferris Vei 25 achrchr@hotmail.com |
| Navn: | Kari Enge | Ferris Vei 38 Karienge22@gmail.com |
| Navn: | Charlotte Skontorp | Ferris Vei 12 cskontor@hotmail.com |

Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

| | | |
|-------|------------------|-------------|
| Navn: | Stig Rune Holmen | Beles Vei 6 |
|-------|------------------|-------------|

Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

| | | |
|-------|----------------|--------------|
| Navn: | Johnny Olafsen | Beles Vei 14 |
|-------|----------------|--------------|

Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

| | | |
|-------|-------------------|--|
| Navn: | Jonas Bogen Børge | Ferris Vei 18 jonas.bogen.borge@postboks.no |
| Navn: | Arne Winge | Ferris Vei 29 arnewinge@hotmail.com |
| Navn: | Georg Schjerve | Ferris Vei 11 schjervegeorg@gmail.com |



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 5.03.24

Selskapsnummer: 3237 Selskapsnavn: Østre Sandeåsen 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: _____

23 av 24

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
E-post: oef@obos.no

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