



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 957 399 045  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ØSTGÅRD BORETTSLAG V  
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

### 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: Ola Kristian Lagerholt  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2023

### 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, 04.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 237 800	1 167 950
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 237 800</b>	<b>1 167 950</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		41 185	41 185
Annen driftskostnad		732 298	697 443
<b>Sum kostnader</b>		<b>819 123</b>	<b>784 268</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>418 677</b>	<b>383 682</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 797	8 102
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 797</b>	<b>8 102</b>
Annen finanskostnad		225 582	150 329
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>225 582</b>	<b>150 329</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-215 785</b>	<b>-142 227</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>202 892</b>	<b>241 455</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>202 892</b>	<b>241 455</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>202 892</b>	<b>241 455</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>202 892</b>	<b>241 455</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		202 892	241 455
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>202 892</b>	<b>241 455</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		1 908 334	1 908 334
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 564 909	1 606 094
Sum varige driftsmidler		3 473 243	3 514 428
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 473 243	3 514 428
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		36 829	38 869
Sum fordringer		36 829	38 869
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		493 636	455 124
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		493 636	455 124
Sum omløpsmidler		530 465	493 993
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 003 708</b>	<b>4 008 421</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 400</b>	<b>2 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		3 599 903	3 802 795
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 599 903</b>	<b>-3 802 795</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 597 503</b>	<b>-3 800 395</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		7 227 299	7 429 574
Øvrig langsiktig gjeld		364 800	364 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 592 099</b>	<b>7 794 374</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 592 099</b>	<b>7 794 374</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 742	876
Leverandørgjeld		3 954	5 718
Annen kortsiktig gjeld		3 416	7 849
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 112</b>	<b>14 443</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 601 211</b>	<b>7 808 817</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 003 708</b>	<b>4 008 421</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 442318

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 957 399 045  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ØSTGÅRD BORETTSLAG V  
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

**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: Ola Kristian Lagerholt  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2023

**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, 08.06.2023



Organisasjonsnr: 957 399 045  
ØSTGÅRD BORETTSLAG V

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 237 800	1 167 950
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 237 800</b>	<b>1 167 950</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		41 185	41 185
Annen driftskostnad		732 298	697 443
<b>Sum kostnader</b>		<b>819 123</b>	<b>784 268</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>418 677</b>	<b>383 682</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 797	8 102
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 797</b>	<b>8 102</b>
Annen finanskostnad		225 582	150 329
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>225 582</b>	<b>150 329</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-215 785</b>	<b>-142 227</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>202 892</b>	<b>241 455</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>202 892</b>	<b>241 455</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>202 892</b>	<b>241 455</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>202 892</b>	<b>241 455</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		202 892	241 455
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>202 892</b>	<b>241 455</b>



Organisasjonsnr: 957 399 045  
ØSTGÅRD BORETTSLAG V

## 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		1 908 334	1 908 334
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 564 909	1 606 094
Sum varige driftsmidler		3 473 243	3 514 428
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 473 243	3 514 428
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		36 829	38 869
Sum fordringer		36 829	38 869
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		493 636	455 124
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		493 636	455 124
Sum omløpsmidler		530 465	493 993
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 003 708</b>	<b>4 008 421</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	3 599 903	3 802 795
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-3 599 903</b>	<b>-3 802 795</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-3 597 503</b>	<b>-3 800 395</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 227 299	7 429 574
Øvrig langsiktig gjeld	364 800	364 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>7 592 099</b>	<b>7 794 374</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>7 592 099</b>	<b>7 794 374</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 742	876
Leverandørgjeld	3 954	5 718
Annen kortsiktig gjeld	3 416	7 849
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>9 112</b>	<b>14 443</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>7 601 211</b>	<b>7 808 817</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>4 003 708</b>	<b>4 008 421</b>



Organisasjonsnr: 957 399 045  
ØSTGÅRD BORETTSLAG V

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**

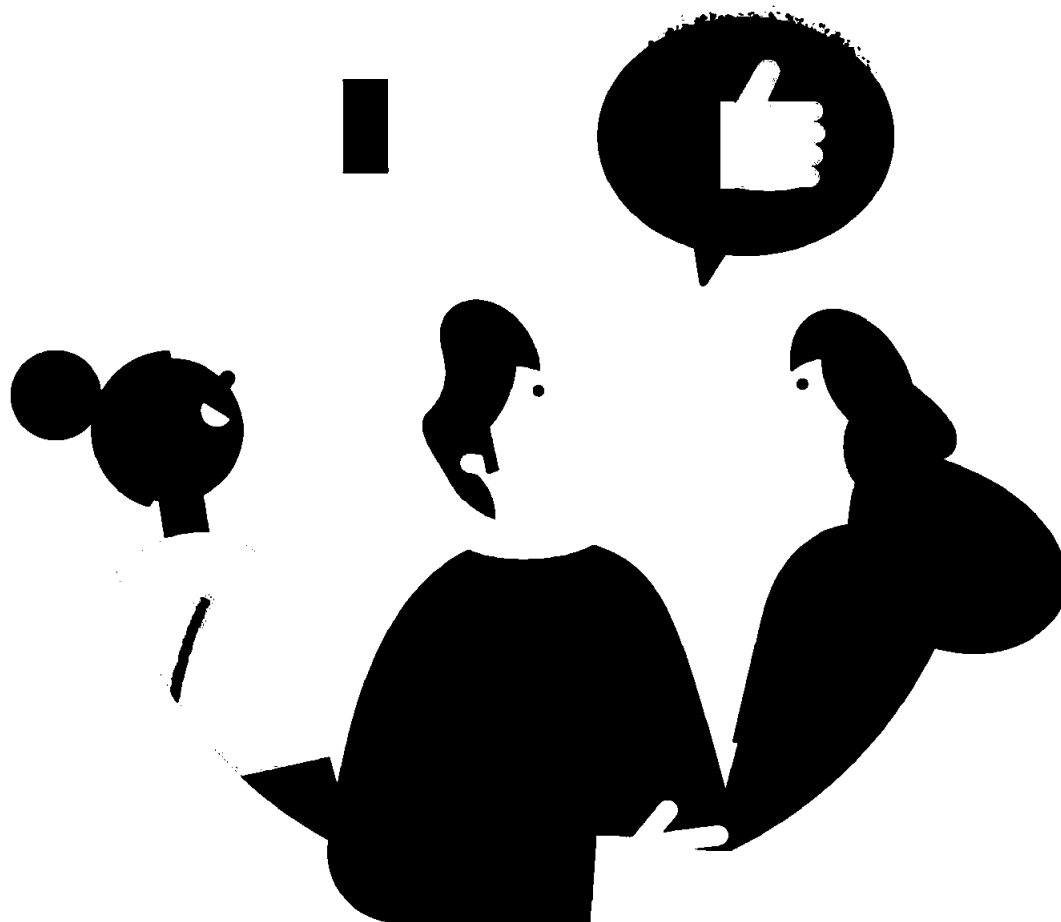
**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Generalforsamling 2023

3648 Østgård Borettslag V





## Til andelseierne i Østgård Borettslag V

**Velkommen til generalforsamling, mandag 22. mai 2023 kl. 18.00 i Kirkestua, Gamle Kirkevei 102 B.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Østgård Borettslag V det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Østgård Borettslag V  
avholdes mandag 22.05.2023 kl. 18.00 i Kirkestua, Gamle Kirkevei 102 B.**

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

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

**2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022**

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**3. GODTGJØRELSER**

- A) Styret

**4. INNKOMNE FORSLAG**

Det er ingen innkomne forslag

**5. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Fredrikstad, 27.04.2023  
Styret i Østgård Borettslag V

Gro Børresen/ s/ Svein Andresen /s/ Bjørn Terje Johannessen /s/

Tove Marie Johansen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Gro Børresen (2021-2023)	Østgårdveien 6 B
Styremedlem	Svein Andresen (2022-2024)	Østgårdveien 6 B
Styremedlem	Bjørn Terje Johannessen (2022-2024)	Østgårdveien 6 C
Styremedlem	Tove Marie Johansen (2021- 2023)	Østgårdveien 6 C
Varamedlem	Mariana Mulik	Østgårdveien 6 B
Varamedlem	Knut Erik Nilsen	Østgårdveien 6 C

### Valgkomiteen

Gunnar Børresen	Østgårdveien 6 B
Turid Synnøve Berg Haugen	Østgårdveien 6 C

### 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 Østgård Borettslag V

Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.

Østgård Borettslag V er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 957399045, og ligger i Fredrikstad kommune, gnr. 202, bnr. 147.

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

Østgård Borettslag V har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



### **Styrets arbeid**

**Det er i 2022 avholdt 4 styremøter. Vi har hatt flere dugnader.**

#### **Planlagt vedlikehold i 2023:**

- **Stor nedvask av trappeoppgangen.**
- **Maling av gangene. Arbeidene påbegynt i 2022 og forsetter i 2023.**
- **Vasking av garasjene.**
- **Vasking av grunnmur.**
- **Maling av grunnmur.**



## 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.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot reduksjon av udekket tap. 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.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 100.000 til større vedlikehold som omfatter rehabilitering av oppganger.

### Kommunale avgifter

Det er budsjettet om lag 10% økning.

### 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 Østgård Borettslag V. Det er budsjettet en økning på om lag 10% av forsikringspremien.

### Lån

Østgård Borettslag V har følgende lån:

<u>Betegnelse</u>	<u>Rest lånebeløp</u>	<u>Løpetid</u>	<u>Lånetype</u>	<u>Rente</u>
Obos Banken	5.702.047	30 år	Annuitet, månedlig	4,40 %
Obos Banken	1.525.252	30 år	Annuitet, månedlig	4,40 %

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

### Forretningsførerhonorar

Det er budsjettet en økning på 5%.

### 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 økning av felleskostnadene med kr. 400 per enhet fra 01.02.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Østgård Borettslag V

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Østgård Borettslag Vs årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

---

### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 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.

---

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Østgård Borettslag V

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Sarpsborg, 08. mai 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

*Linda K. Arvesen*

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor



**ØSTGÅRD BORETTSLAG V**  
**ORG.NR. 957 399 045, KUNDENR. 3648**

**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>479 550</b>	<b>419 623</b>	<b>479 550</b>	<b>521 352</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	202 892	241 455	252 850	38 150
Tilbakeføring av avskrivning 13	41 185	41 185	10 700	10 700
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-202 275	-222 713	-222 000	-169 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>41 802</b>	<b>59 927</b>	<b>41 550</b>	<b>-120 150</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>521 353</b>	<b>479 550</b>	<b>521 100</b>	<b>401 202</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler	530 465	493 993
Kortsiktig gjeld	-9 112	-14 443
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>521 353</b>	<b>479 550</b>



## ØSTGÅRD BORETTSLAG V ORG.NR. 957 399 045, KUNDENR. 3648

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 235 700	1 167 100	1 236 000	1 347 000
Ladeinntekter EL-bil		2 100	750	0	0
Andre inntekter		0	100	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 237 800</b>	<b>1 167 950</b>	<b>1 236 000</b>	<b>1 347 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-5 640	-5 640	-5 650	-5 650
Styrehonorar	4	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Avskrivninger	13	-41 185	-41 185	-10 700	-10 700
Revisjonshonorar	5	-4 750	-3 875	-4 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-69 280	-67 590	-69 300	-73 000
Konsulenthonorar	6	-5 031	-1 072	-5 500	-5 500
Drift og vedlikehold	7	-26 352	-27 983	-43 500	-124 000
Forsikringer		-68 299	-63 171	-67 000	-76 000
Kommunale avgifter	8	-318 756	-308 580	-318 500	-345 000
Energi/fyring		-29 793	-15 056	-20 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-142 995	-134 354	-138 400	-150 000
Andre driftskostnader	9	-67 042	-75 762	-83 100	-76 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-819 123</b>	<b>-784 268</b>	<b>-805 650</b>	<b>-940 850</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>418 677</b>	<b>383 682</b>	<b>430 350</b>	<b>406 150</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	9 797	8 102	1 500	0
Finanskostnader	11	-225 582	-150 329	-179 000	-368 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-215 785</b>	<b>-142 227</b>	<b>-177 500</b>	<b>-368 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>202 892</b>	<b>241 455</b>	<b>252 850</b>	<b>38 150</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		202 892	241 455		



**ØSTGÅRD BORETTSLAG V**  
**ORG.NR. 957 399 045, KUNDENR. 3648**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	628 936	628 936
Tomt		1 279 398	1 279 398
Andre varige driftsmidler	13	1 564 909	1 606 094
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>3 473 243</b>	<b>3 514 428</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	4 200
Forskuddsbetalte kostnader		36 829	34 669
Driftskonto OBOS-banken		276 789	240 078
Sparekonto OBOS-banken		216 847	215 046
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>530 465</b>	<b>493 993</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 003 708</b>	<b>4 008 421</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Udekket tap	14	-3 599 903	-3 802 795
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-3 597 503</b>	<b>-3 800 395</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	7 227 299	7 429 574
Borettsinnskudd	16	364 800	364 800
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>7 592 099</b>	<b>7 794 374</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	7 849
Leverandørgjeld		3 954	5 718
Påløpte renter		1 742	876
Påløpte kostnader		3 416	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>9 112</b>	<b>14 443</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 003 708</b>	<b>4 008 421</b>



Østgård Borettslag V

Pantstillelse	17	8 722 800	8 722 800
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 27.04.2023  
Styret i Østgård Borettslag V

Gro Børresen /s/

Svein Andresen /s/

Bjørn Terje Johannessen /s/

Tove Marie Johansen /s/



**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 123 200
Garasje	102 900
Strøm elbil	9 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 235 700</b>

**NOTE: 3**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-5 640</b>

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: 4**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 40 000.

**NOTE: 5**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 750.



Østgård Borettslag V

**NOTE: 6**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 031
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-5 031</b>

**NOTE: 7**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-22 634
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 468
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 250
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-26 352</b>

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

**NOTE: 8**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-69 761
Kommunale avgifter	-248 995
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-318 756</b>

**NOTE: 9**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 000
Container	-3 910
Driftsmateriell	-2 747
Lyspærer og sikringer	636
Vaktmestertjenester	-52 885
Andre fremmede tjenester	-312
Trykksaker	-1 332
Andre kontorkostnader	-1 196
Gaver	-515
Bank- og kortgebyr	-2 782
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-67 042</b>

**NOTE: 10**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	402
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 801
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	136
Kundeutbytte fra Gjensidige	7 458
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>9 797</b>



Østgård Borettslag V

**NOTE: 11**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-177 663
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-47 919
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-225 582</b>

**NOTE: 12**

**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1970	628 936
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>628 936</b>

Tomten ble kjøpt i 2017.

Gnr.202/bnr.147

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

**NOTE: 13**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg	
Tilgang 2019	1 664 006
	-69 333
Avskrevet i år	-33 280
	1 561 392
Porttelefon	
Kostpris	118 580
Avskrevet tidligere	-107 158
Avskrevet i år	-7 905
	3 517
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>1 564 909</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-41 185</b>
--------------------------------	----------------

**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 enkelteleiligheter 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.



Østgård Borettslag V

**NOTE: 15**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017 -6 636 257

Nedbetalt tidligere 772 197

Nedbetalt i år 162 013

-5 702 047

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018 -1 700 000

Nedbetalt tidligere 134 486

Nedbetalt i år 40 262

-1 525 252

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -7 227 299**

**NOTE: 16**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1970 -364 800

**SUM BORETTSINNSKUDD -364 800**

**NOTE: 17**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 364 800

Pantelån 7 227 299

**TOTALT 7 592 099**

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

Bygninger 628 936

Tomt 1 279 398

**TOTALT 1 908 334**



### SAK 3) GODTGJØRELSE TIL STYRET

Generalforsamling skal vedta honorar til styret for perioden fra ordinær generalforsamling i 2022 frem til generalforsamling i 2023. Styrehonorar betales etterskuddsvis. Det er generalforsamling som avgjør størrelsen på styrehonoraret. I budsjettet er det satt av kr 40.000 til styrehonorar for perioden, men dette beløpet er kun ment som et foreløpig forslag.

### SAK 4) INNKOMNE FORSLAG

Det er ingen inntømne forslag.

### SAK 5) VALG AV TILLITSVALGTE

#### VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

#### A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Gro Børresen Østgård 6 B

#### B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Tove Johansen Østgård 6 C

#### Styremedlemmer som ikke er på valg:

Svein Andresen Østgård 6 B

Bjørn Terje Johannessen Østgård 6 C

#### C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Mariana Mulik Østgård 6 B

2. Lene Andersen Østgård 6 C

#### D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Gunnar Børresen Østgård 6 B

Turid Berg Haugen Østgård 6 C

I valgkomiteen for Østgård Borettslag V

Gunnar Børresen, Turid Synnøve Berg Haugen



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79377009. 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.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2018 - 2019	Garasjer	Bygd 17 garasjer
2015 - 2015	Rør fornying	
2013 - 2013	Fasaderehabilitering	Ny kledning av fasader med tilleggsisolering samt utskifting av vinduer/balkongdører.
2012 - 2012	Sikringssskap	Skiftet sikringssskap





Østgård Borettslag V

3648 Østgård Borettslag V

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



Østgård Borettslag V



Østgård Borettslag V



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[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.