



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

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, 06.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 696 673	1 512 874
Sum inntekter		1 696 673	1 512 874
Kostnader			
Lønnskostnad		97 640	78 460
Annen driftskostnad		1 535 943	2 657 900
Sum kostnader		1 633 583	2 736 360
Driftsresultat		63 090	-1 223 486
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 174	1 920
Sum finansinntekter		6 174	1 920
Annen finanskostnad		75 233	43 314
Sum finanskostnader		75 233	43 314
Netto finans		-69 059	-41 394
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 970	-1 264 880
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 970	-1 264 880
Årsresultat		-5 970	-1 264 880
Totalresultat		-5 970	-1 264 880
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-5 970	-1 264 880
Sum overføringer og disponeringer		-5 970	-1 264 880



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		53 034	44 750
Sum fordringer		53 034	44 750
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		700 744	756 485
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		700 744	756 485
Sum omløpsmidler		753 778	801 235
SUM EIENDELER		753 778	801 235

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		951 813	945 843
Sum opptjent egenkapital		-951 813	-945 843
Sum egenkapital		-951 813	-945 843
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 444 061	1 592 772
Sum annen langsiktig gjeld		1 444 061	1 592 772
Sum langsiktig gjeld		1 444 061	1 592 772
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		494	349
Leverandørgjeld		253 846	150 336
Annen kortsiktig gjeld		7 190	3 621
Sum kortsiktig gjeld		261 530	154 306
Sum gjeld		1 705 591	1 747 078
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		753 778	801 235



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 383009

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 057 233
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET ØSTGÅRDHAVEN
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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

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, 16.05.2023



Organisasjonsnr: 915 057 233
BOLIGSAMEIET ØSTGÅRDHAVEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 696 673	1 512 874
Sum inntekter		1 696 673	1 512 874
Kostnader			
Lønnskostnad		97 640	78 460
Annen driftskostnad		1 535 943	2 657 900
Sum kostnader		1 633 583	2 736 360
Driftsresultat		63 090	-1 223 486
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 174	1 920
Sum finansinntekter		6 174	1 920
Annen finanskostnad		75 233	43 314
Sum finanskostnader		75 233	43 314
Netto finans		-69 059	-41 394
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 970	-1 264 880
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 970	-1 264 880
Årsresultat		-5 970	-1 264 880
Totalresultat		-5 970	-1 264 880
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-5 970	-1 264 880
Sum overføringer og disponeringer		-5 970	-1 264 880



Organisasjonsnr: 915 057 233
BOLIGSAMEIET ØSTGÅRDHAVEN

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		53 034	44 750
Sum fordringer		53 034	44 750
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		700 744	756 485
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		700 744	756 485
Sum omløpsmidler		753 778	801 235
SUM EIENDELER		753 778	801 235
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		951 813	945 843
Sum opptjent egenkapital		-951 813	-945 843



Sum egenkapital	-951 813	-945 843
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 444 061	1 592 772
Sum annen langsiktig gjeld	1 444 061	1 592 772
Sum langsiktig gjeld	1 444 061	1 592 772
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	494	349
Leverandørgjeld	253 846	150 336
Annen kortsiktig gjeld	7 190	3 621
Sum kortsiktig gjeld	261 530	154 306
Sum gjeld	1 705 591	1 747 078
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	753 778	801 235



Organisasjonsnr: 915 057 233
BOLIGSAMEIET ØSTGÅRDHAVEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Boligsameiet Østgårdshaven

27. april 2023

Selskapsnummer: 3699





Velkommen til årsmøte i Boligsameiet Østgårdshaven

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

Dato for årsmøtet:

27. april 2023 kl. 18:00, Hemsan på Lisleby Stadion.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Gjerder mot Claseveien
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Boligsameiet Østgårdshaven



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot opptjent egenkapital og udekket tap.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot opptjent egenkapital og udekket tap.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 85 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 85 000

Sak 4

Gjerder mot Claseveien

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

På grunn av mye støv og støy fra Claseveien er det ønske om gjerde i mellom bodene og mot trafoen.

Det oppleves som en trakt i mellom bodene og husene.

Tiltaket må søkes om og kostnaden ligger på ca kr 100 - 130 000,-

Kostnader må eventuelt tas av oppsparte midler.

Styrets innstilling

Styret ber om tillatelse om å gå videre med saken.

Forslag til vedtak

Styret får tillatelse til å søke om og å sette opp gjerde mellom bodene og mot trafoen.

Kostnadsrammen settes til kr. 130 000.

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Stig Hedly Kristiansen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Glenn Robert Moe (2022-2024)	Østgårdkroken 13
Styremedlem	Tommy Berntsen (2022-2024)	Østgårdhaven 24
Styremedlem	Stig Hedly Kristiansen (2021-2023)	Østgårdhaven 8
Styremedlem	Ida Skrikerud (2021-2023)	Østgårdhaven 14
Styremedlem	Kjell Tidemann (2022-2022)	Østgårdhaven 42
Varamedlem	Roger Johannessen (2022-2023)	Østgårdhaven 16
Varamedlem	Bente Moen (2022-2023)	Østgårdhaven 6

Valgkomiteen

Bjørn Malm	Østgårdhaven 10
Anne-Lise Stålesen	Østgårdkroken 2

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 Boligsameiet Østgårdshaven

Sameiet består av 46 seksjoner.

Boligsameiet Østgårdshaven er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 915057233, og ligger i Fredrikstad kommune, gnr. 202, bnr. 129. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Boligsameiet Østgårdshaven har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Sameiets revisor er PWC Østfold.



Boligsameiet Østgårdshaven

Styrets arbeid

Styret har i 2022 gjennomført 4 styremøter.

I forbindelse med saken som ble tatt opp i fjor vedr trær på nabotomt har styret fått en uttalelse fra vår advokat.

Det er litt uklare rettigheter.

Advokatene mener vi kan beskjære trærne som er på vår tomt, men oppfordrer sterkt til å ha dialog.

Som kjent er dialog med denne nabo ikke enkelt, men styret skal ikke gi slipp på denne saken og skal ta opp dialogen med de ilt våren.

Oppfrisking av diktet ble gjennomført før sommeren 2022 og resultatet synes styret er meget vellykket.

Det er utarbeidet et årshjul med datoer for aktiviteter, dugnader, sosiale arrangementer, samt styremøter og årsmøte.

Dette årshjulet er et levende dokument og blir jevnlig oppdatert og legges ut på Vibbo.

Det er gjennomført årlig service og kontroll på sprinkleranlegg og teknisk anlegg.

Forstående vedlikehold: Det er nå 2 år siden vi malte husene og derfor er det på tide med vask av hus og carporter utvendig ilt mai/juni 2023.

Nærmere informasjon om tidspunkt og gjennomføring vil bli sendt ut i god tid før utførelse.



Boligsameiet Østgårdshaven

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold av utvendig anlegg.

Finanskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere renter enn forespeilet.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 753 778.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet 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 52 000 til ordinær drift og vedlikehold.

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.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Østgårdshaven. Det er beregnet en økning på ca. 14 % for 2023.

Lån

Boligsameiet Østgårdshaven har lån i OBOS banken.

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret ble justert med 5% i 2023.

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Boligsameiet Østgårdshaven

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Boligsameiet Østgårdshavens årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 sameiet 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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Årsrapport.pdf



Uavhengig revisors beretning - Boligsameiet Østgårdshaven

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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, 3. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS
Linda K. Arvesen
Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

(2)



Boligsameiet Østgårdshaven

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 684 104	1 512 874	1 684 000	1 694 000
Andre inntekter	3	12 569	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 696 673	1 512 874	1 684 000	1 694 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 640	-8 460	-9 900	-12 000
Styrehonorar	5	-85 000	-70 000	-70 000	-85 000
Revisjonshonorar	6	-5 250	-4 500	-4 700	-5 600
Forretningsførerhonorar		-95 425	-92 375	-94 700	-100 000
Konsulenthonorar	7	-12 630	-5 274	-17 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-262 593	-1 498 950	-230 500	-52 000
Forsikringer		-118 294	-109 768	-117 000	-135 000
Energi/fyring	9	-655 990	-567 167	-480 000	-580 000
TV-anlegg/bredbånd		-248 400	-248 345	-256 000	-265 000
Andre driftskostnader	10	-137 362	-131 521	-127 550	-122 350
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 633 583	-2 736 360	-1 407 350	-1 371 950
DRIFTSRESULTAT		63 090	-1 223 486	276 650	322 050
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	6 174	1 920	1 000	0
Finanskostnader	12	-75 233	-43 314	-136 500	-95 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-69 059	-41 394	-135 500	-95 000
ÅRSRESULTAT		-5 970	-1 264 880	141 150	227 050
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-319 037		
Udekket tap		-5 970	-945 843		



Boligsameiet Østgårdshaven

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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		13 513	20 007
Forskuddsbetalte kostnader		26 987	24 743
Andre kortsiktige fordringer	13	12 534	0
Driftskonto OBOS-banken		190 134	250 114
Sparekonto OBOS-banken		510 610	506 371
SUM OMLØPSMIDLER		753 778	801 235
SUM EIENDELER		753 778	801 235
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-951 813	-945 843
SUM EGENKAPITAL		-951 813	-945 843
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 444 061	1 592 772
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 444 061	1 592 772
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 987	3 481
Leverandørgjeld		253 846	150 336
Påløpte renter		494	349
Annen kortsiktig gjeld	16	203	140
SUM KORTSIKTIG GJELD		261 530	154 306
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		753 778	801 235
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Boligsameiet Østgårdshaven

Fredrikstad, 28.03.2023
Styret i Boligsameiet Østgårdshaven

Glenn Robert Moe/s/

Tommy Berntsen/s/

Stig Hedly Kristiansen/s/

Ida Skrikerud/s/



Boligsameiet Østgårdshaven

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader brøk	1 062 000
Felleskostnader lik	365 424
Kabel-tv	256 680
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 684 104



Boligsameiet Østgårdshaven

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer	35
Refusjon rettshjelp	12 534
SUM ANDRE INNTEKTER	12 569

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 985
Gaver til ansatte	-655
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 640

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 85 000.
I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 4 475, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 250.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-4 125
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 505
SUM KONSULENTHONORAR	-12 630

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-6 251
Drift/vedlikehold elektro	-7 875
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-119 372
Drift/vedlikehold brannsikring	-102 235
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-26 859
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-262 593

NOTE: 9

ENERGI/FYRING

Fjernvarme	-655 990
SUM ENERGI / FYRING	-655 990



Boligsameiet Østgårdshaven

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 100
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-24 743
Telefon-/kontormaskiner	-20 544
Driftsmateriell	-841
Lyspærer og sikringer	-1 319
Vaktmestertjenester	-70 000
Andre fremmede tjenester	-624
Kontor- og datarekvisita	-392
Trykksaker	-1 974
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 475
Andre kontorkostnader	-120
Bank- og kortgebyr	-3 003
Velferdskostnader	-5 227
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-137 362

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	228
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 239
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 707
SUM FINANSINTEKTER	6 174

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-75 174
Renter på leverandørgjeld	-59
SUM FINANSKOSTNADER	-75 233

NOTE: 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Refusjon	12 534
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	12 534



Boligsameiet Østgårdshaven

NOTE: 14

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,25 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020	-1 700 000
Nedbetalt tidligere	107 228
Nedbetalt i år	148 711
	<u>-1 444 061</u>
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 444 061

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Fakturagebyr	-98
Gebyrer	-105
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-203



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7778806. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

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

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

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

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



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 27.04.23

Selskapsnummer: 3699 **Selskapsnavn:** Boligsameiet Østgårdshaven

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. 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
E-post: oef@obos.no

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