



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 952 745 301  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ØSTGÅRD BORETTSLAG VII  
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfol  
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: Bente Krogstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

### 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, 07.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 248 000	1 251 600
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 248 000</b>	<b>1 251 600</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		70 742	70 742
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		39 968	39 968
Annen driftskostnad		982 690	739 655
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 093 400</b>	<b>850 365</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>154 600</b>	<b>401 235</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		788	54
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>788</b>	<b>54</b>
Annen finanskostnad		234 083	151 966
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>234 083</b>	<b>151 966</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-233 295</b>	<b>-151 912</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-78 694</b>	<b>249 323</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-78 694</b>	<b>249 323</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-78 694</b>	<b>249 323</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-78 694</b>	<b>249 323</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-78 694	249 323
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-78 694</b>	<b>249 323</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		4 557 087	4 557 087
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 524 756	1 564 724
Sum varige driftsmidler		6 081 843	6 121 811
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 081 843	6 121 811
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		155 496	1 727
Sum fordringer		155 496	1 727
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		429 956	466 112
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		429 956	466 112
Sum omløpsmidler		585 453	467 839
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 667 296</b>	<b>6 589 649</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		1 858 415	1 779 721
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 858 415</b>	<b>-1 779 721</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 856 015</b>	<b>-1 777 321</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		7 772 060	7 994 838
Øvrig langsiktig gjeld		367 197	367 197
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 139 257</b>	<b>8 362 035</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 139 257</b>	<b>8 362 035</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 831	898
Leverandørgjeld		152 248	1 298
Annen kortsiktig gjeld		229 975	2 739
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>384 054</b>	<b>4 935</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 523 311</b>	<b>8 366 970</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 667 296</b>	<b>6 589 649</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 408015

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 952 745 301  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ØSTGÅRD BORETTSLAG VII  
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfol  
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: Bente Krogstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

**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, 27.05.2023



Organisasjonsnr: 952 745 301  
ØSTGÅRD BORETTSLAG VII

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 248 000	1 251 600
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 248 000</b>	<b>1 251 600</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		70 742	70 742
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		39 968	39 968
Annen driftskostnad		982 690	739 655
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 093 400</b>	<b>850 365</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>154 600</b>	<b>401 235</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		788	54
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>788</b>	<b>54</b>
Annen finanskostnad		234 083	151 966
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>234 083</b>	<b>151 966</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-233 295</b>	<b>-151 912</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-78 694</b>	<b>249 323</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-78 694</b>	<b>249 323</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-78 694</b>	<b>249 323</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-78 694</b>	<b>249 323</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-78 694	249 323
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-78 694</b>	<b>249 323</b>



Organisasjonsnr: 952 745 301  
ØSTGÅRD BORETTSLAG VII

## 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		4 557 087	4 557 087
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 524 756	1 564 724
Sum varige driftsmidler		6 081 843	6 121 811
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 081 843	6 121 811
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		155 496	1 727
Sum fordringer		155 496	1 727
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		429 956	466 112
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		429 956	466 112
Sum omløpsmidler		585 453	467 839
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 667 296</b>	<b>6 589 649</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	1 858 415	1 779 721
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-1 858 415</b>	<b>-1 779 721</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-1 856 015</b>	<b>-1 777 321</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 772 060	7 994 838
Øvrig langsiktig gjeld	367 197	367 197
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>8 139 257</b>	<b>8 362 035</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>8 139 257</b>	<b>8 362 035</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 831	898
Leverandørgjeld	152 248	1 298
Annen kortsiktig gjeld	229 975	2 739
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>384 054</b>	<b>4 935</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>8 523 311</b>	<b>8 366 970</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>6 667 296</b>	<b>6 589 649</b>



Organisasjonsnr: 952 745 301  
ØSTGÅRD BORETTSLAG VII

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

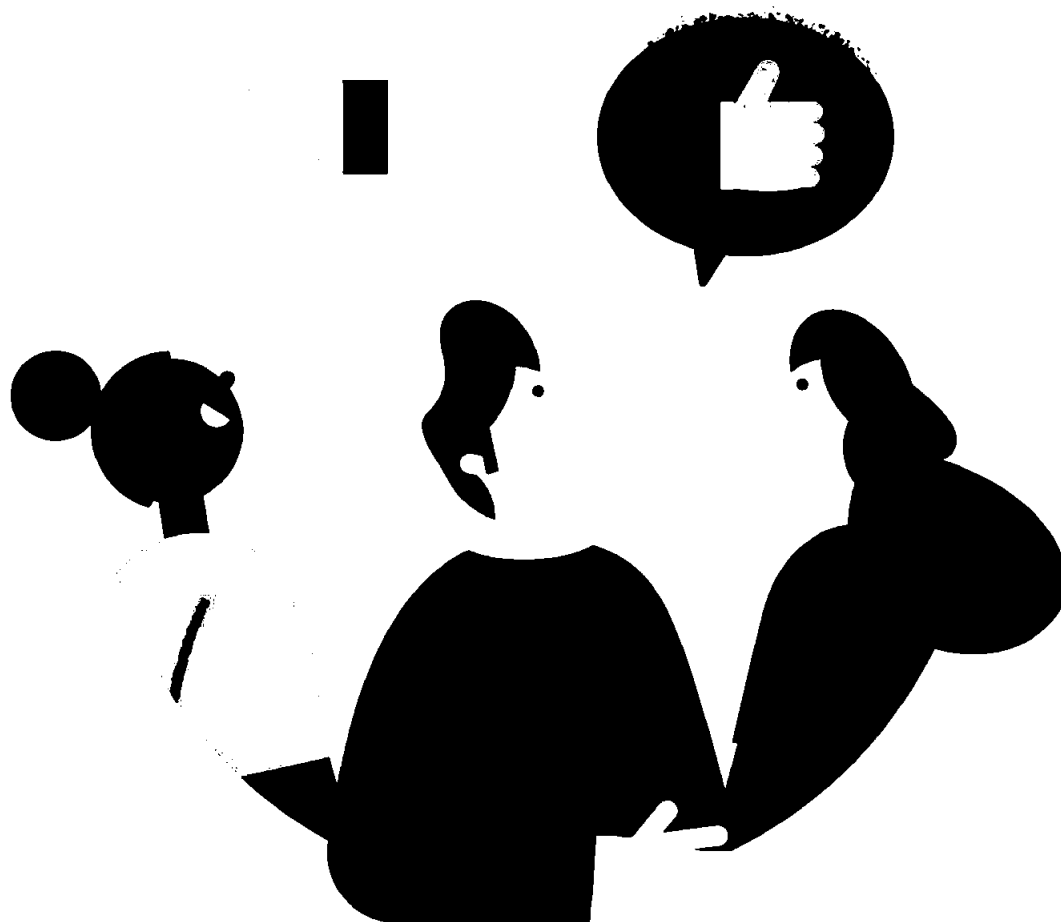
**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





## Generalforsamling 2023

3632 Østgård Borettslag VII





## Til andelseierne i Østgård Borettslag VII

**Velkommen til generalforsamling, torsdag 11.mai 2023 kl. 19.00 i Kirkestua, Gamle Kirkevei 103 C.**

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 VII 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 VII  
avholdes torsdag 11.05.2023 kl. 19.00 i Kirkestua, Gamle Kirkevei 103 C.

---

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
- B) Andre godtgjørelser

### 4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Fredrikstad, 30.03.2023  
Styret i Østgård Borettslag VII

Gjertrud Olsen /s/    Roger Johansen /s/    Randi Olsen Myhre /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Gjertrud Olsen (2022-2023)	Østgårdveien 2A
Styremedlem	Roger Johansen (2022-2023)	Østgårdveien 2 C
Styremedlem	Randi Olsen Myhre (2022-2023)	Østgårdveien 2C
Varamedlem	Vigdis Edna Jensen	Østgårdveien 2B

#### Valgkomiteen

Sverre Rostad	Østgårdveien 2 A
Arnhild Johanne Torgersen	Østgårdveien 2B

### 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. Via Vibbo kan du også komme i kontakt med styret.

### Generelle opplysninger om Østgård Borettslag VII

Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.

Østgård Borettslag VII er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952745301, og ligger i Fredrikstad kommune, gnr. 202, bnr. 149.

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.

Østgård Borettslag VII 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 arbeide

Det har i perioden vært avholdt 10 styremøter. Det er fattet 20 vedtak, herunder godkjenning av ny andelseier.

Det er blitt montert vannstoppere i 22 leiligheter, og dreneringsarbeid utenfor blokka. Refinansiering av lån er gjort for å dekke dette arbeide.

Det har blitt avholdt 2 dugnader, 1 vår- og 1 høstdugnad. Container har vært utplassert. Batterier til røkvarslere er blitt delt ut og brannapparater er blitt kontrollert.

## Styrets viktigste saker:

- Installasjon av vannlås
- Drenering og asfaltering
- Kontroll av Norsk Brannvern
- Skiftning av sylindere utgangsdører oppgang A
- Utplassering av container
- Klipping av hekk og beskjæring trær
- Reparasjon av vannlekkasje oppgang B
- Forsikring



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

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

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak nødvendig montering av vannstoppere. Dette var en uforutsett kostnad som ikke var budsjettert i 2022.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteoppgang.

### Resultat

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

### Disponible midler

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettert til ordinært drift og vedlikehold.

### Kommunale avgifter

Det er budsjettert 10% økning av de kommunale avgiftene.

### 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 VII. Det er budsjettert med varslet prisstigning, kr. 202 000.

### Lån

Østgård Borettslag VII har følgende lån:

Betegnelse	Rest lånebeløp	Løpetid	Lånetype	Rente
Obos Banken	7 772 060	30 år	Annuitet, månedlig	4,30 %

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

### Forretningsførerhonorar

Det er budsjettert 5% økning av forretningsførerhonoraret.

### 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 felleskostnader med kr 200 per enhet fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Østgård Borettslag VII

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Østgård Borettslag VII's 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 VII

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, 14. april 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

*Linda K. Arvesen*

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor

(2)



## ØSTGÅRD BORETTSLAG VII ORG.NR. 952 745 301, KUNDENR. 3632

### 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>462 903</b>	<b>419 416</b>	<b>462 903</b>	<b>201 399</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-78 694	249 323	214 450	-51 950
Tilbakeføring av avskrivning 13	39 968	39 968	44 000	40 000
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-222 778	-245 805	-244 000	-193 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-261 504</b>	<b>43 486</b>	<b>14 450</b>	<b>-204 950</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>201 399</b>	<b>462 904</b>	<b>477 353</b>	<b>-3 551</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	585 453	467 839
Kortsiktig gjeld	-384 054	-4 935
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>201 399</b>	<b>462 904</b>



**ØSTGÅRD BORETTSLAG VII**  
**ORG.NR. 952 745 301, KUNDENR. 3632**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 248 000	1 251 600	1 253 000	1 310 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 248 000</b>	<b>1 251 600</b>	<b>1 253 000</b>	<b>1 310 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-8 742	-8 742	-8 800	-8 800
Styrehonorar	4	-62 000	-62 000	-62 000	-62 000
Avskrivninger	13	-39 968	-39 968	-44 000	-40 000
Revisjonshonorar	5	-4 750	-3 875	-4 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-69 280	-67 590	-69 300	-73 000
Konsulenthonorar	6	-3 086	-4 373	-6 500	-6 500
Drift og vedlikehold	7	-310 257	-96 609	-48 800	-54 000
Forsikringer		-95 893	-88 223	-93 500	-202 000
Kommunale avgifter	8	-248 691	-247 884	-257 000	-263 000
Energi/fyring		-31 210	-17 658	-17 000	-22 000
TV-anlegg/bredbånd		-142 358	-133 717	-138 000	-150 000
Andre driftskostnader	9	-77 166	-79 727	-88 150	-87 650
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 093 401</b>	<b>-850 365</b>	<b>-837 050</b>	<b>-973 950</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>154 600</b>	<b>401 235</b>	<b>415 950</b>	<b>336 050</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	788	54	500	0
Finanskostnader	11	-234 083	-151 966	-202 000	-388 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-233 295</b>	<b>-151 912</b>	<b>-201 500</b>	<b>-388 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-78 694</b>	<b>249 323</b>	<b>214 450</b>	<b>-51 950</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-78 694	0		
Reduksjon udekket tap		0	249 323		



**ØSTGÅRD BORETTSLAG VII**  
**ORG.NR. 952 745 301, KUNDENR. 3632**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	3 261 268	3 261 268
Tomt		1 295 819	1 295 819
Andre varige driftsmidler	13	1 524 756	1 564 724
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>6 081 843</b>	<b>6 121 811</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		53	0
Forskuddsbetalte kostnader		150 998	0
Andre kortsiktige fordringer	14	4 445	1 727
Driftskonto OBOS-banken		429 956	466 112
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>585 453</b>	<b>467 839</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 667 296</b>	<b>6 589 649</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Udekket tap	15	-1 858 416	-1 779 721
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 856 016</b>	<b>-1 777 321</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	7 772 060	7 994 838
Borettsinnskudd	17	367 197	367 197
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>8 139 257</b>	<b>8 362 035</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	400
Leverandørgjeld		152 248	1 298
Påløpte renter		1 831	898
Påløpte kostnader		229 975	0
Annen kortsiktig gjeld		0	2 339
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>384 054</b>	<b>4 935</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 667 296</b>	<b>6 589 649</b>



Østgård Borettslag VII

Pantstillelse	18	9 487 197	9 487 197
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 30.03.2023  
Styret i Østgård Borettslag VII

Gjertrud Olsen /s/

Roger Johansen /s/

Randi Olsen Myhre /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.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 209 600
Garasje	43 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 252 800</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-4 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 248 000</b>

**NOTE: 3**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 742
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 742</b>

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: 4**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 62 000.

**NOTE: 5**

**REVISJONSHONORAR**

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

**NOTE: 6**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 086
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 086</b>

**NOTE: 7**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-5 000
Drift/vedlikehold VVS	-251 026
Drift/vedlikehold elektro	-893
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-23 397
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 141
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-13 800
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-310 257</b>

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

**NOTE: 8**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-69 761
Kommunale avgifter	-178 930
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-248 691</b>



**NOTE: 9**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 000
Container	-3 475
Driftsmateriell	-992
Lyspærer og sikringer	-1 257
Vaktmestertjenester	-46 051
Renhold ved firmaer	-13 750
Andre fremmede tjenester	-283
Kontor- og datarekvisita	-1 115
Trykksaker	-1 496
Andre kontorkostnader	-120
Bank- og kortgebyr	-2 762
Velferdskostnader	-3 865
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-77 166</b>

**NOTE: 10**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	593
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	171
Andre renteinntekter	24
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>788</b>

**NOTE: 11**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-234 083
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-234 083</b>

**NOTE: 12**

**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1970	3 261 268
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>3 261 268</b>

Tomten ble kjøpt i 2017

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



Østgård Borettslag VII

**NOTE: 13**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Boder		
Tilgang 2015	69 000	
Avskrevet tidligere	-9 200	
Avskrevet i år	-1 380	
		58 420
Garasjeanlegg		
Kostpris	1 231 183	
Tilgang 2010	698 209	
Avskrevet tidligere	-424 468	
Avskrevet i år	-38 588	
		1 466 336
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1 524 756</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-39 968**

**NOTE: 14**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kommunale avgifter	4 445
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>4 445</b>

**NOTE: 15**

**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

**NOTE: 16**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,30 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2017	-9 046 343
Nedbetalt tidligere	1 051 505
Nedbetalt i år	222 778
	-7 772 060
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-7 772 060</b>



Østgård Borettslag VII

**NOTE: 17**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1970	-367 197
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-367 197</b>

**NOTE: 18**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	367 197
Pantelån	7 772 060
<b>TOTALT</b>	<b>8 139 257</b>

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

Bygninger	3 261 268
Tomt	1 295 819
<b>TOTALT</b>	<b>4 557 087</b>



**SAK 3) GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Kr. 62.000 er foreslått som styrehonorar for perioden 2022/2023.

**SAK 4) INNKOMNE FORSLAG**

Ingen inntømne forslag.

**SAK 5) VALG AV TILLITSVALGTE**

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for [antall år] år foreslås:**

[Navn] [Adresse]

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

[Navn] [Adresse]

[Navn] [Adresse]

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

1. [Navn] [Adresse]

2. [Navn] [Adresse]

3. [Navn] [Adresse]

4. [Navn] [Adresse]

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

[Navn] [Adresse]

[Navn] [Adresse]

[Navn] [Adresse]

I valgkomiteen for Østgård Borettslag VII

Sverre Rostad, Arnhild Johanne Torgersen



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6599016. 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

2022-2022	Montert vannstoppere	
2015 - 2016	Rør fornying	
2011 - 2011	Rehabilitering	Utskifting av vinduer og ny kledning av fasaden



Østgård Borettslag VII

3632 Østgård Borettslag VII

## 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 VII



Østgård Borettslag VII



**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.