



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 04.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 17.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 512 874	1 548 124
Sum inntekter		1 512 874	1 548 124
Kostnader			
Lønnskostnad		78 460	110 100
Annen driftskostnad		2 657 900	2 113 832
Sum kostnader		2 736 360	2 223 932
Driftsresultat		-1 223 486	-675 808
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 920	3 197
Sum finansinntekter		1 920	3 197
Annen finanskostnad		43 314	4 572
Sum finanskostnader		43 314	4 572
Netto finans		-41 394	-1 375
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 264 880	-677 183
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 264 880	-677 183
Årsresultat		-1 264 880	-677 183
Totalresultat		-1 264 880	-677 183
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 264 880	-677 183
Sum overføringer og disponeringer		-1 264 880	-677 183



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		44 750	9 092
Sum fordringer		44 750	9 092
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		756 485	749 439
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		756 485	749 439
Sum omløpsmidler		801 235	758 531
SUM EIENDELER		801 235	758 531

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			319 036
Udekket tap		945 843	
Sum opptjent egenkapital		-945 843	319 036
Sum egenkapital		-945 843	319 036
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 592 772	394 513
Sum annen langsiktig gjeld		1 592 772	394 513
Sum langsiktig gjeld		1 592 772	394 513
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		349	83
Leverandørgjeld		150 336	36 754
Annen kortsiktig gjeld		3 621	8 144
Sum kortsiktig gjeld		154 306	44 981
Sum gjeld		1 747 078	439 494
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		801 235	758 531



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 271026

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 04.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 28.05.2022



Organisasjonsnr: 915 057 233
BOLIGSAMEIET ØSTGÅRDHAVEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 512 874	1 548 124
Sum inntekter		1 512 874	1 548 124
Kostnader			
Lønnskostnad		78 460	110 100
Annen driftskostnad		2 657 900	2 113 832
Sum kostnader		2 736 360	2 223 932
Driftsresultat		-1 223 486	-675 808
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 920	3 197
Sum finansinntekter		1 920	3 197
Annen finanskostnad		43 314	4 572
Sum finanskostnader		43 314	4 572
Netto finans		-41 394	-1 375
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 264 880	-677 183
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 264 880	-677 183
Årsresultat		-1 264 880	-677 183
Totalresultat		-1 264 880	-677 183
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 264 880	-677 183
Sum overføringer og disponeringer		-1 264 880	-677 183



Organisasjonsnr: 915 057 233
BOLIGSAMEIET ØSTGÅRDHAVEN

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		44 750	9 092
Sum fordringer		44 750	9 092
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		756 485	749 439
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		756 485	749 439
Sum omløpsmidler		801 235	758 531
SUM EIENDELER		801 235	758 531
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			319 036
Udekket tap		945 843	
Sum opptjent egenkapital		-945 843	319 036



Sum egenkapital	-945 843	319 036
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 592 772	394 513
Sum annen langsiktig gjeld	1 592 772	394 513
Sum langsiktig gjeld	1 592 772	394 513
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	349	83
Leverandørgjeld	150 336	36 754
Annen kortsiktig gjeld	3 621	8 144
Sum kortsiktig gjeld	154 306	44 981
Sum gjeld	1 747 078	439 494
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	801 235	758 531



Organisasjonsnr: 915 057 233
BOLIGSAMEIET ØSTGÅRDHAVEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. 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. 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. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

3699 Boligsameiet Østgårdshaven





Boligsameiet Østgårdshaven

Til seksjonseierne i Boligsameiet Østgårdshaven

Velkommen til årsmøte, onsdag 04.mai 2022 kl. 18.00 i Kirkestua Gamle Kirke vei 102 B.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Boligsameiet Østgårdshaven det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Boligsameiet Østgårdshaven

Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Boligsameiet Østgårdshaven
avholdes onsdag 04.05.2022 kl. 18.00 i Kirkestua, Gamle Kirke vei 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 seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår dekket årsresultatet fra opptjent egenkapital og overføring til udekket tap

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Sjenerende trær ved nabogrense ved postkassene i Østgårdkroken
- B) Hundelufftegård i sameiet
- C) Rens av ventilasjons system
- D) Forskjønning av diket bak firemannsboligene

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Fredrikstad, 05.04.2022
Styret i Boligsameiet Østgårdshaven

Glenn Robert Moe /s/ Tommy Berntsen /s/ Stig Hedly Kristiansen/s/ Ida Skrikerud /s/
Kjell Tidemann /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Glenn Robert Moe (2020-2022)	Østgårdkroken 13
Styremedlem	Tommy Berntsen (2020-2022)	Østgårdshaven 24
Styremedlem	Stig Hedly Kristiansen (2021-2023)	Østgårdshaven 8
Styremedlem	Ida Skrikerud (2021-2023)	Østgårdshaven 14
Styremedlem	Kjell Tidemann (2020-2022)	Østgårdshaven 42
Varamedlem	Inger Johanne Backlund (2021-2022)	Østgårdkroken 7
Varamedlem	Bente Moen (2021-2022)	Østgårdshaven 6

Valgkomiteen

Hannelore Ianke	Østgårdshaven 32
Bjørn Malm	Østgårdshaven 10
Anne-Lise Stålesen	Østgårdkroken 2

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 med følgende adresse: Østgårdshaven 1-20, Østgårdshaven 22-46, Østgårdskroken 1-15, gårdsnr. 202 og bruksnr. 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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er PWC Østfold.



Boligsameiet Østgårdshaven

Styrets arbeid

Nå er det vært en lang periode hvor vi ikke har kunnet avholdt årsmøte fysisk på grunn av covid 19. Det er gjennomført 2 årsmøter digitalt med de ulemper det har medført.

Derfor er styret nå meget glad for at vi kan gjennomføre et årsmøte hvor vi kan samles rundt bordet.

Styrets desidert største oppgave er vedlikehold av sameiets fellesareal og utvendig. Vi har i denne perioden slutført malingsarbeider av hele sameiet, carporter, boder og alle leilighetene er nå ferdigmalt. Det betyr at neste gang vi må male er om ca 10 år.

Styret har utarbeidet en årskalender som inneholder alle aktiviteter i sameiet. Da kan den enkelte følge med på hva som skjer og når. Her vil også styremøter være opplyst. Kalenderen sendes ut til alle beboere på mail og legges tillegg i postkasser.

Som alle er mer eller mindre kjent med har vi hatt et rotteproblem, men det ser ut til at vi har fått kontroll på dette nå.

Vi har også re-forhandlet Altibox avtalen og forsikringsavtalen.

Det er montert lys med bevegelses sensor i samtlige carporter.

Vi har utvidet avtalen med Gaardservice med at de klipper plenen ved inngangspartier.

Det er langt til rette for å montere juletre med belysning.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr **1 512 874**.
Dette er høyere enn budsjettert og skyldes økt husleie.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **2 736 360**.
De fleste kostnadene er i tråd med budsjetterte kostnader.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr **-1 264 880** og foreslås dekket fra opptjent egenkapital og overføring til udekket tap. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 646.929.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 230.500 til større vedlikehold som omfatter ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Det er lagt til grunn energikostnader kr. 480.000.

Forsikring

Det er lagt til grunn 6% økning.

Lån

Boligsameiet Østgårdshaven har lån i OBOS Boligkreditt AS (Obos Banken), med restsaldo er kr. 1.567.700, lånet har månedlig forfall til 4,25% rente per 28.02.22

For opplysninger om restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Honoraret er økt med 2,5% i 2022.

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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

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 2021, 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 2021, 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.

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



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, 6. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



Boligsameiet Østgårdshaven

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 512 874	1 448 124	1 479 000	1 684 000
Andre inntekter		0	100 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 512 874	1 548 124	1 479 000	1 684 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-10 100	-9 900	-9 900
Styrehonorar	4	-70 000	-100 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	5	-4 500	-4 375	-4 500	-4 700
Forretningsførerhonorar		-92 375	-89 425	-92 100	-94 700
Konsulenthonorar	6	-5 274	-23 333	-17 000	-17 000
Drift og vedlikehold	7	-1 498 950	-1 287 317	-1 615 500	-230 500
Forsikringer		-109 768	-111 214	-115 100	-117 000
Energi/fyring	8	-567 167	-246 482	-480 000	-480 000
TV-anlegg/bredbånd		-248 345	-248 400	-256 000	-256 000
Andre driftskostnader	9	-131 521	-103 286	-114 800	-127 550
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 736 360	-2 223 932	-2 774 900	-1 407 350
DRIFTSRESULTAT		-1 223 486	-675 808	-1 295 900	276 650
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 920	3 197	1 000	1 000
Finanskostnader	11	-43 314	-4 572	-65 000	-136 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-41 394	-1 375	-64 000	-135 500
ÅRSRESULTAT		-1 264 880	-677 183	-1 359 900	141 150
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-319 037	-677 183		
Udekket tap		-945 843	0		



Boligsameiet Østgårdshaven

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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		20 007	5 392
Forskuddsbetalte kostnader		24 743	3 700
Driftskonto OBOS-banken		250 114	244 163
Sparekonto OBOS-banken		506 371	505 276
SUM OMLØPSMIDLER		801 235	758 531
SUM EIENDELER		801 235	758 531
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	319 036
Udekket tap	12	-945 843	0
SUM EGENKAPITAL		-945 843	319 036
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 592 772	394 513
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 592 772	394 513
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 481	3 004
Leverandørgjeld		150 336	36 754
Påløpte renter		349	83
Annen kortsiktig gjeld	14	140	5 140
SUM KORTSIKTIG GJELD		154 306	44 981
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		801 235	758 531
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Boligsameiet Østgårdshaven

Fredrikstad, 05.04.2022
Styret i Boligsameiet Østgårdshaven

Glenn Robert Moe /s/

Tommy Berntsen /s/

Stig Hedly Kristiansen /s/

Ida Skrikerud /s/

Kjell Tidemann /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader brøk	890 770
Felleskostnader lik	365 424
Kabel-tv	256 680
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 512 874

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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 2020/2021, og er på kr 70 000.

Av dette er kr 10 000 utbetalt som skattefrie gaver iht. skattemyndighetenes regler.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 5 916, jf. noten om andre driftskostnader.



Boligsameiet Østgårdshaven

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 500.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 274
SUM KONSULENTHONORAR	-5 274

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Lislerud, malerarbeider	-1 400 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 400 000
Drift/vedlikehold bygninger	-7 809
Drift/vedlikehold elektro	-9 457
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-49 978
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-21 706
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 498 950

NOTE: 8

ENERGI/FYRING

Fjernvarme	-567 167
SUM ENERGI / FYRING	-567 167

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid	-38 242
Verktøy og redskaper	-429
Driftsmateriell	-286
Lyspærer og sikringer	-1 221
Vaktmestertjenester	-69 938
Andre fremmede tjenester	-101
Kontor- og datarekvisita	-4 219
Trykksaker	-1 528
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 750
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 916
Porto	-1 513
Gaver	-600
Bankgebyr	-3 008
Velferdskostnader	-770
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-131 521



Boligsameiet Østgårdshaven

NOTE: 10

FINANSINTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 095
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	825
SUM FINANSINTEKTER	1 920

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-43 314
SUM FINANSKOSTNADER	-43 314

NOTE: 12

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 verdiøkninger

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: 13

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020	-400 000
Økning i år	-1 300 000
Nedbetalt tidligere	5 487
Nedbetalt i år	101 741
	-1 592 772
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 592 772

NOTE: 14

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer	-140
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-140



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Kr. 85.000 er foreslått i styrehonorar for perioden 2021/2022.

5 INKOMNE FORSLAG

- A) Sjenerende trær ved nabogrense ved postkassene i Østgårdkroken.

Forslagstiller: Tore Pettersen

Saksinformasjon: Det kommer mye løv fra trærne og inn på vår tomt.

Forslag til vedtak: Ønsker at styre tar kontakt med nabo og ber om at tærne blir fjernet.

Styrets innstilling: Styre tar kontakt med nabo og eventuelt kommunene og finner en løsning.

- B) Hundeluftegård i sameiet.

Forslagstiller: Tore Pettersen

Saksinformasjon: Jeg vil anmode Styret om å se på muligheten av å opprette en HUNDELUFTEGÅRD på et passende område i ØSTGÅRDHAVEN. Årsaken til at jeg fremmer dette for Styret er at vi til stadighet opplever at det ligger hundebæsj på gressplener og i sandkassene på lekeplassene. Hunder tisser også på hekkplanter i felles blomsterbed. Dette medfører at plantene dør.

Forslag til vedtak: Dersom Styret vedtar å opprette en HUNDELUFTEGÅRD, må HUSORDENSREGLENE tilpasses tilsvarende derved at det må bli pålagt hundeeiere å lufte hundene i HUNDELUFTEGÅRDEN.

Styrets innstilling: Styret ser ingen hensikt med å lage en hundeluftegård. Vi har heller ingen områder til dette. Styre skal utarbeide et skriv om hundehold og sette opp skilt som sier at hunden ikke skal gjøre fra seg på dette området. Viser forøvrig til ordensregler pkt. 4

- C) Rens av ventilasjons system.

Forslagstiller: Ståle Agerman

Saksinformasjon: Innhenting av pris og evt abonnement rens av ventilasjons system Skal ifølge fagfolk gjøres hvert 5-6 år

Forslag til vedtak: Innhenting av pris og evt abonnement rens av ventilasjons system.

Styret innstilling: Styre innhenter pris og vurderer ut i fra det.

D) Forskjønning av diket bak firemannsboligene.

Forslagsstiller: Styret

Styret anser det nødvendig med opprustning av diket bak firemannsboligene. Dette for å få bukt med problemet vi har med rotter og mus som trekker fra diket, opp mot husene, og gjør store skader. Det er ønskelig å lage en åpen, stenlagt bekk. Diket er ca. 100 meter, det vil bli lagt duk og rullestein.

Det har blitt avholdt befarings og søkt avdeling for miljø, rådsområde plan, klima og miljø i Viken Fylkeskommune, og fått tillatelse til forskjønning av området.

Det har også vært befarings av diket. Forskjønningen har en anslagskostnad opp til kr. 72.500. Opprustningen dekkes av oppsparte midler og vil ikke medføre økning av felleskostnadene.

Illustrasjon viser ønsket resultat.





Boligsameiet Østgårdshaven

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Glenn Robert Moe Østgårdkroken 13

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Kjell Tidemann Østgårdshaven 42

Tommy Berntsen Østgårdshaven 24

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Stig Hedly Kristiansen Østgårdshaven 8

Ida Skrikerud Østgårdshaven 14

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Bente Moen Østgårdshaven 6

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Anne- Lise B. Stålesen Østgårdkroken 2

Bjørn Malm Østgårdshaven 10

I valgkomiteen for Boligsameiet Østgårdshaven

Hannelore Ianke
Bjørn Malm
Anne-Lise Stålesen



Annen informasjon om sameiet

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles av styret v/ Tommy Berntsen. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles av styret.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.



Boligsameiet Østgårdshaven

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2021 Maleprosjekt - alle boliger

Styret har inngått avtale med Walther P. Lislud 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





Boligsameiet Østgårdshaven

3699 Boligsameiet Østgårdshaven

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)





Boligsameiet Østgårdshaven



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.