



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 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:	Anette Bryn Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	29.04.2022

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, 21.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 749 002	2 637 840
Sum inntekter		2 749 002	2 637 840
Kostnader			
Lønnskostnad		164 532	154 140
Annen driftskostnad		2 098 036	2 351 481
Sum kostnader		2 262 568	2 505 621
Driftsresultat		486 435	132 219
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		267	3 105
Sum finansinntekter		267	3 105
Annen finanskostnad		122 557	169 046
Sum finanskostnader		122 557	169 046
Netto finans		-122 290	-165 941
Ordinært resultat før skattekostnad		364 145	-33 723
Ordinært resultat etter skattekostnad		364 145	-33 723
Årsresultat		364 145	-33 723
Totalresultat		364 145	-33 723
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		364 145	-33 723
Sum overføringer og disponeringer		364 145	-33 723



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		13 601 448	13 601 448
Sum varige driftsmidler		13 601 448	13 601 448
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		13 601 448	13 601 448
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		145 791	133 214
Sum fordringer		145 791	133 214
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 728 922	590 562
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 728 922	590 562
Sum omløpsmidler		5 874 713	723 776
SUM EIENDELER		19 476 161	14 325 224

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 000	5 000
Sum innskutt egenkapital		5 000	5 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 717 419	3 353 275
Sum opptjent egenkapital		3 717 419	3 353 275
Sum egenkapital		3 722 419	3 358 275
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 971 719	7 192 574
Øvrig langsiktig gjeld		3 765 000	3 765 000
Sum annen langsiktig gjeld		15 736 719	10 957 574
Sum langsiktig gjeld		15 736 719	10 957 574
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 869	625
Leverandørgjeld		10 200	8 656
Annen kortsiktig gjeld		3 954	94
Sum kortsiktig gjeld		17 023	9 375
Sum gjeld		15 753 742	10 966 949
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 476 161	14 325 224



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 256836

Enheten

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

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: Anette Bryn Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2022

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, 23.05.2022



Organisasjonsnr: 953 838 885
ØSTRE SANDEÅSEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 749 002	2 637 840
Sum inntekter		2 749 002	2 637 840
Kostnader			
Lønnskostnad		164 532	154 140
Annen driftskostnad		2 098 036	2 351 481
Sum kostnader		2 262 568	2 505 621
Driftsresultat		486 435	132 219
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		267	3 105
Sum finansinntekter		267	3 105
Annen finanskostnad		122 557	169 046
Sum finanskostnader		122 557	169 046
Netto finans		-122 290	-165 941
Ordinært resultat før skattekostnad		364 145	-33 723
Ordinært resultat etter skattekostnad		364 145	-33 723
Årsresultat		364 145	-33 723
Totalresultat		364 145	-33 723
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		364 145	-33 723
Sum overføringer og disponeringer		364 145	-33 723



Sum opptjent egenkapital	3 717 419	3 353 275
Sum egenkapital	3 722 419	3 358 275
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	11 971 719	7 192 574
Øvrig langsiktig gjeld	3 765 000	3 765 000
Sum annen langsiktig gjeld	15 736 719	10 957 574
Sum langsiktig gjeld	15 736 719	10 957 574
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 869	625
Leverandørgjeld	10 200	8 656
Annen kortsiktig gjeld	3 954	94
Sum kortsiktig gjeld	17 023	9 375
Sum gjeld	15 753 742	10 966 949
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	19 476 161	14 325 224



Organisasjonsnr: 953 838 885
ØSTRE SANDEÅSEN BORETTSLAG

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

Østre Sandeåsen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 26. april - 29. april 2022

Selskapsnummer: 3237



Velkommen til årsmøte i Østre Sandeåsen Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 26. april kl. 09:00 og lukker 29. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3237>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Manuelle stemmer

Manuelle stemme sedler legges i postkassen til styreleder Stig Rune Holmen, Beles vei 6 innen slutt dato/tid. Husk å merk alle stemme ark.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder og protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Østre Sandeåsen Borettslag



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av møteleder og protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av møteleder og to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Møteleder: Nina Stenbakk og protokollvitner: Arne C. Christiansen og Rolf Harry Hansen er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 3237 Årsrapport til styrerommet.no.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 148 000,-, som er økt med 2,64% fra utbetaling i 2021.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 148 000,-

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Basil Shaw
Gjenvalg
- Johnny Olafsen
Gjenvalg
- Rune Gåserød
Gjenvalg

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ann-Lisbeth Goldeng
Gjenvalg
- Arne C. Christiansen
Gjenvalg
- Charlotte Skontorp
Gjenvalg

Valg av 3 valgkomitè Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitè:



- Åse Ingvild Wilhelmsen
Gjenvalg
- Helene Winde
Ny
- Stig Lund Johannessen
Gjenvalg

Vedlegg

1. 3237 Valgkomiteensinnstilling.pdf

Sak 6

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Stig Rune Holmen
Gjenvalg

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Johnny Olafsen
Gjenvalg



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Stig Rune Holmen	Beles Vei 6
Nestleder	Johnny Olafsen	Beles Vei 14
Styremedlem	Rune Gåserød	Fenris Vei 32
Styremedlem	Basil Shaw	Fenris Vei 5
Styremedlem	Målfrid Wahlros	Beles Vei 24
Varamedlem	Arne C Christiansen	Fenris Vei 25
Varamedlem	Ann-Lisbeth Goldeng	Beles Vei 8
Varamedlem	Charlotte Skontorp	Fenris Vei 12

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Stig Rune Holmen Beles Vei 6

Varadelegert
Johnny Olafsen Beles Vei 14

Valgkomiteen

Stig Lund Johannessen Beles Vei 16
Filip Røyne Skogliveien 12 B
Åse Ingvild Wilhelmsen Fenris Vei 11

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Østre Sandeåsen Borettslag

Borettslaget består av 50 andelsleiligheter.

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

Beles Vei 2 - 24
Fenris Vei 5 – 37 og 12 - 40

Gårds- og bruksnummer:
148 286

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

Østre Sandeåsen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Det har vært avholdt 10 styremøter digitalt/fysisk.
Ferdigstilt prosjekt vedlikehold og oppgradering av Parkeringsplasser i Fenris vei Sør.
Nye postkasser m/stativ er montert
Brannsikring: Det er inngått avtale med ny leverandør Norsk Brannvern og det ble løpet av våren bytte røykvarslere og satt inn Brannslukker (skum)
Det er inngått ny avtale med Altibox
Husvask: alle boliger skal være vasket i løpet av vår/høst
Ellers normalt vedlikehold i forhold til drift

Plan for drift 2021

Skifte av vinduer og dører
Rehabilitering av 35 piper, (avtale med Vestfold Peis og Pipe
Montere Kamera overvåkning
Drift/vedlikehold utvendig anlegg, gressklipping rydding mm
Innsamling av Hageavfall Mai/Oktober
Innsamling av Grovavfall Juni
Service på garasjeporter
Innkjøp av nye stiger til området
Bestille Lysmast samt ny lampe v/parkeringsplass
Oppgradere eventuelt nytt/flytte 3 stk. opplysningskilt
Ellers normalt vedlikehold i forhold til drift

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 749 003.
Andre inntekter kr. 31 843,- består i hovedsak av refusjon av forsikringsoppgjør/skade.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 262 568,-.

Resultat

Årets resultat på kr 364 145,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.



Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 5 857 690,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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 generalforsamlingen 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 4 mill. til større vedlikehold som omfatter utskifting av vinduer, dører og piper.

Kommunale avgifter i TØNSBERG kommune

Etter signaler fra Tønsberg kommune ble kommunale avgifter justert opp med ca. 6%.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Østre Sandeåsen Borettslag.

Lån

Østre Sandeåsen Borettslag har lån i Sparebank 1. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 14 i regnskapet.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 3 % fra 1.1.2022. I tillegg ser styret at det er nødvendig å ta opp lån for å dekke de planlagte drifts- og vedlikeholdsoppgavene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Østre Sandeåsen Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Østre Sandeåsen Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets 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 selskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et 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.

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 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

Penneo Dokumentnøkket: UHCCT-22KPM-20MYH-8QEOB-CLY54-YDOCB



sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

BDO AS

Jan Erik Marthinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: UHCGT-22KPM-20MYH-8QEOB-CLY54-YDOCB



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

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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		714 401	1 062 101	714 401	5 857 690
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		364 145	-33 723	298 500	-3 529 100
Tillegg for nye langsiktige lån	14	11 971 719	7 356 232	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-7 192 574	-7 670 210	-328 000	-7 139 000
					-10 668
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		5 143 290	-347 701	-29 500	100
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		5 857 690	714 401	684 901	-4 810 410
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		5 874 713	723 776		
Kortsiktig gjeld		-17 023	-9 375		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		5 857 690	714 401		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 717 160	2 637 840	2 717 000	2 799 000
Andre inntekter	3	31 843	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 749 003	2 637 840	2 717 000	2 799 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-20 332	-14 140	-20 400	-21 000
Styrehonorar	5	-144 200	-140 000	-144 200	-148 000
Revisjonshonorar	6	-6 138	-5 959	-6 000	-6 200
Forretningsførerhonorar		-164 095	-160 095	-163 300	-167 400
Konsulenthonorar	7	-6 925	-8 296	-10 000	-10 000
Kontingenter		-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-893 343	-1 322 661	-1 022 000	-4 655 000
Forsikringer		-146 468	-136 766	-130 000	-138 500
Kommunale avgifter	9	-577 701	-515 689	-563 600	-585 000
Energi/fyring		-39 169	-35 328	-40 000	-45 000
TV-anlegg/bredbånd		-196 400	-131 400	-134 000	-218 000
Andre driftskostnader	10	-57 797	-25 287	-48 000	-83 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 262 568	-2 505 621	-2 291 500	-6 087 100
DRIFTSRESULTAT		486 435	132 219	425 500	-3 288 100
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	267	3 105	0	0
Finanskostnader	12	-122 557	-169 046	-127 000	-241 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-122 290	-165 941	-127 000	-241 000
ÅRSRESULTAT		364 145	-33 723	298 500	-3 529 100
Til opptjent egenkapital		364 145	0		
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-33 723		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	13 126 230	13 126 230
Tomt		475 218	475 218
SUM ANLEGGSMIDLER		13 601 448	13 601 448
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		145 791	133 214
Driftskonto OBOS-banken		5 705 084	336 990
Sparekonto OBOS-banken		23 838	253 571
SUM OMLØPSMIDLER		5 874 713	723 776
SUM EIENDELER		19 476 161	14 325 224
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 50 * 100		5 000	5 000
Opptjent egenkapital		3 717 419	3 353 275
SUM EGENKAPITAL		3 722 419	3 358 275
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	11 971 719	7 192 574
Borettsinnskudd	15	3 765 000	3 765 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		15 736 719	10 957 574
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		10 200	8 656
Påløpte renter		2 869	625
Annen kortsiktig gjeld	16	3 954	94
SUM KORTSIKTIG GJELD		17 023	9 375
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 476 161	14 325 224
Pantstillelse	17	16 770 000	12 170 000
Garantiansvar		0	0



Tønsberg, 15.3.2022
Styret i Østre Sandeåsen Borettslag

Stig Rune Holmen/s/

Rune Gåserød/s/

Basil Shaw/s/

Målfrid Wahlros/s/

Johnny Olafsen/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnad	2 717 160
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 717 160

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

FREMTI	31 843
SUM ANDRE INNTEKTER	31 843

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-20 332
SUM PERSONALKOSTNADER	-20 332

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 2020/2021, og er på kr 144 200.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 814, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 138.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 925
SUM KONSULENTHONORAR	-6 925

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-230 084
Drift/vedlikehold VVS	-18 286
Drift/vedlikehold elektro	-23 717
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-502 209
Drift/vedlikehold brannsikring	-113 813
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-5 235
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-893 343

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-577 701
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-577 701

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-9 445
Andre fremmede tjenester	-13 458
Trykksaker	-2 854
Andre kostnader tillitsvalgte	-814
Andre kontorkostnader	-24 648
Porto	-644
Gaver	-2 895
Bank- og kortgebyr	-2 441
Velferdskostnader	-600
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-57 797

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	267
SUM FINANSINNTEKTER	267

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i SpareBank 1	-114 588
Renter og gebyr på lån i SpareBank 1	-7 969
SUM FINANSKOSTNADER	-122 557

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

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

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

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Sparebank 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,84 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2020 -7 356 232

Nedbetalt tidligere 163 658

Nedbetalt i år 7 192 574

0

Sparebank 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,75 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021 -11 971 719

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 0

-11 971 719**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -11 971 719****NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig innskudd -3 765 000

SUM BORETTSINNSKUDD -3 765 000**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer -94

Påløpte kostnader -3 860

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -3 954**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 3 765 000

Pantelån 11 971 719

TOTALT 15 736 719

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger 13 126 230

Tomt 475 218

TOTALT 13 601 448



Annem informasjon om borettslaget

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.

Forsikring

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

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers 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 borettslaget 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 borettslaget 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.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

**Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Energimerking

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

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2020	Vedlikehold	Vedlikehold og oppgradering av Parkeringsplasser i Fenris vei nedre/Beles vei
2019	Vedlikehold	Utbedring av fuktskader i Fenris vei 12/14,20/22 og 28/30 Fenris vei 12/14: Flyttet terrasser/tilbakestilt, gravd drenert bak huset, sanert/tørket malt/vaskerom i nr 14. Fenris vei 20/22: Gravd/drenert/tilbakestilt plen foran huset, sanert/bygget opp/malt 2 soverom i nr 22. Satt opp kantsikring (gjerde) mellom Fenris vei 12 og Sandeveien 38
2018	Vedlikehold	Rehabilitering av balkonger på inngangssiden i Fenrisvei 12-14, 16-18, 20-22, 24-26 og 28-30. Nye gulvbord og rekkverk. Arbeidene ble utført i september 2018 av byggmester Svein Unneberg, prosjektledelse ved OBOS Prosjekt AS - Vestfold. Totalkostnad kr 310.000,- inkl.mva.
2017	Vedlikehold	-5 hus har fått nye klosetter. -Vinduer: 7 stk. -Baderomsvinduer: 4 stk. -Oljeovner: 2 stk. -Terrassedører og vaskeromsdører: 4 stk. -Utgangsdører: 4 stk. -Skiftet kledning på sydvegg i Fenris vei 24
2016	Vedlikehold	-Utbedring av uteområde på parkeringsplassen ved blokkene. -14 vinduer skiftet ut i Fenris vei -Satt opp støttemurer Fenris vei 23-25 og støttemur og utebod Beles vei 4 -Byttet 50 stk. pipehatter -Malt alle garasjer
2015	Vedlikehold	- 12 vinduer skiftet i Fenris vei - 2 dører til veranda / vaskerom skiftet i Fenris vei - 4 wc er byttet - Støttemur i Fenris vei og Beles vei
2014	Vedlikehold	Ettersyn av brannsikringsutstyr av Boligbrann AS Justering av utelys på garasje og i søppelbod. Skiftet ny sensor Utskifting av noen vinduer
2013	Vedlikehold	Alle andeler har installer brannslanger Det er skiftet kledning på nesten alle hus mot syd og noen vinduer er skiftet. Alle hus er malt utvendig.
2012	Vedlikehold	Det er asfaltert rund nye boder Skifting av vinduer og verandadører Byttet noen toalett
2011	Vedlikehold	Nye stoppekraner i 5 av 3 roms leilighetene Byttet vinduer og dører Bygging av 2 søppelboder, en er isolert mot brann
2010	Vedlikehold	Taksteinsprosjekt av de siste 20 husene er ferdig. Sprenging og forarbeid til søppelbod i Fenris vei Isolering av søppelbod i Beles vei .



**3237 Østre Sandeåsen Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

A. Som styremedlemmer foreslås:

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

B. Som varamedlemmer foreslås:

Navn:	Arne C. Christiansen	Fenris Vei 25 achrchr@hotmail.com
Navn:	Ann-Lisbeth Goldeng	Beles Vei 8 ann-lisbeth.goldeng@notura.no
Navn:	Charlotte Skontorp	Fenris Vei 12 cskontor@hotmail.com

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

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

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

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

D. Som valgkomité foreslås:

Navn:	Stig Lund Johannessen	Beles Vei 16 kasper2stig@gmail.com
Navn:	Helene Winde	Fenris Vei 29 helenewinde@hotmail.com
Navn:	Åse Ingvild Wilhelmsen	Fenris Vei 11 a.i.wilhe@gmail.com

Dato: 4.2.2022 I valgkomiteen for Østre Sandeåsen Borettslag

Åse Wilhelmsen.....

Stig L. Johannessen.....



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 26.04.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 29.04.22

Selskapsnummer: 3237 **Selskapsnavn:** Østre Sandeåsen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av møteleder og protokollvitner</p> <p>Møteleder: Nina Stenbakk og protokollvitner: Arne C. Christiansen og Rolf Harry Hansen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 148 000,-

- For
 Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (3 skal velges)

- Basil Shaw
 Johnny Olafsen
 Rune Gåserød

Varamedlem (3 skal velges)

- Ann-Lisbeth Goldeng
 Arne C. Christiansen
 Charlotte Skontorp

Valgkomitè (3 skal velges)

- Åse Ingvild Wilhelmsen
 Helene Winde
 Stig Lund Johannessen

Sak 6 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (1 skal velges)

- Stig Rune Holmen

Varadelegat (1 skal velges)

- Johnny Olafsen

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.