



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	929 692 179
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	ØSTHEIMVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse:	c/o Obos Østfold Storgata 5 1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

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:	Mette Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	29.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 20.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		485 702	5 000
Sum inntekter		485 702	5 000
Kostnader			
Annen driftskostnad		320 962	10 425
Sum kostnader		320 962	10 425
Driftsresultat		164 741	-5 425
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 184	56
Sum finansinntekter		2 184	56
Annen finanskostnad		65	
Sum finanskostnader		65	0
Netto finans		2 119	56
Resultat før skattekostnad		166 860	-5 369
Årsresultat		166 860	-5 369
Totalresultat		166 860	-5 369
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		166 860	-5 369
Sum overføringer og disponeringer		166 860	-5 369



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		17 268 784	
Sum varige driftsmidler		17 268 784	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		17 268 784	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		11 100	
Andre fordringer		21 830	
Sum fordringer		32 930	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		234 312	41 931
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		234 312	41 931
Sum omløpsmidler		267 243	41 931
SUM EIENDELER		17 536 027	41 931

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		40 000	40 000
Sum innskutt egenkapital		40 000	40 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		161 491	
Udekket tap			5 369
Sum opptjent egenkapital		161 491	-5 369
Sum egenkapital		201 491	34 631
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		17 268 784	
Sum annen langsiktig gjeld		17 268 784	0
Sum langsiktig gjeld		17 268 784	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		26 428	4 300
Annen kortsiktig gjeld		39 324	3 000
Sum kortsiktig gjeld		65 752	7 300
Sum gjeld		17 334 536	7 300
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 536 027	41 931



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 483399

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 692 179
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØSTHEIMVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Obos Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Mette Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 17.06.2024



Organisasjonsnr: 929 692 179
ØSTHEIMVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		485 702	5 000
Sum inntekter		485 702	5 000
Kostnader			
Annen driftskostnad		320 962	10 425
Sum kostnader		320 962	10 425
Driftsresultat		164 741	-5 425
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 184	56
Sum finansinntekter		2 184	56
Annen finanskostnad		65	
Sum finanskostnader		65	0
Netto finans		2 119	56
Resultat før skattekostnad		166 860	-5 369
Årsresultat		166 860	-5 369
Totalresultat		166 860	-5 369
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		166 860	-5 369
Sum overføringer og disponeringer		166 860	-5 369



Organisasjonsnr: 929 692 179
ØSTHEIMVEIEN BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		17 268 784	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		17 268 784	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		11 100	
Andre fordringer		21 830	
Sum fordringer		32 930	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		234 312	41 931
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		234 312	41 931
Sum omløpsmidler		267 243	41 931
SUM EIENDELER		17 536 027	41 931
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		40 000	40 000
Sum innskutt egenkapital		40 000	40 000
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	161 491	
Udekket tap		5 369
Sum opptjent egenkapital	161 491	-5 369
Sum egenkapital	201 491	34 631
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	17 268 784	
Sum annen langsiktig gjeld	17 268 784	0
Sum langsiktig gjeld	17 268 784	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	26 428	4 300
Annen kortsiktig gjeld	39 324	3 000
Sum kortsiktig gjeld	65 752	7 300
Sum gjeld	17 334 536	7 300
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	17 536 027	41 931



Organisasjonsnr: 929 692 179
ØSTHEIMVEIEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1979

Østheimveien Borettslag



Velkommen til årsmøte i Østheimveien 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.

Dato for årsmøtet:

29. mai 2024 kl. 18:00, Fellesrom i Østheimveien borettslag.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Østheimveien Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Roy Vister foreslås valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen blir Camilla Larsen fra OBOS foreslått. Som protokollvitner foreslås på generalforsamlingen.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen foreslås godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital og reduksjon udekket tap.

Vedlegg
1. Til innkallingen.pdf

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Styret foreslår følgende kandidater

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Roy Vister



Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marianne Laabak
- Robert Laabak

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Berit Vister
- Per Arnfinn Sandhaug



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Roy Vister, på valg i år	Rådmann Karlsens Vei 5
Styremedlem	Ingvild Bjørneby, på valg i år	Rådmann Karlsens Vei 4
Styremedlem	Marianne Laabak, på valg i år	Løkkebergtunet 3
Varamedlem	Robert Laabak, på valg i år	Løkkebergtunet 3
Varamedlem	Berit Vister, på valg i år	Rådmann Karlsens Vei 5

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på telefon 41 30 96 21, og e-post ostheimveien@styrerrommet.no
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Østheimveien Borettslag

Borettslaget består av 8 andelsleiligheter.

Østheimveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 929692179, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:
303 1891

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.

Østheimveien Borettslag har 1 ansatte, vask av fellesareal

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



Styrets arbeid

Styret har avholdt 8 møter og 43 protokollerte saker har vært behandlet. Styret har også kommunisert fortløpende og uoffisielt via telefon og e-post.

Saker som styret har jobbet med:

- lagt til rette for bruk av en ladestasjon. Har avtale med CloudCharge.
- gjort avtale med Fredrikstad Kommune at de månedlig betaler en fast sum av strømregninga ved at personalet bruker fellesrommet til matlaging
- gjort service-avtaler med noen av byggets underentreprenører. Service-avtalene er lovpålagte og nødvendige ifht 3-års garantier
- Firmaet Renholderne AS skal vaske felleskorridor og fellesrom en gang i uka.
- Styret har laget rutiner for HMS for borettslaget.

Styreleder har vært på de månedlige driftsmøtene Arca Nova har hatt med sine underleverandører. Her ble det tatt saker som måtte utbedres i løpet av prøvedriftsperioden fram til nov-23.

Styret har hatt jevnlig kontakt med OBOS ang oppfølging av budsjett-23

Ny beboer flyttet inn i oktober. I borettslaget bor det nå 3 damer og 4 menn.

Fredrikstad Kommune disponerer ingen leiligheter, men ved et hvert eierskifte må erververen først godkjennes av Fredrikstad kommune for å få rett til å bruke boligen.

Erververen må i tillegg godkjennes av styret.

Fredrikstad Kommune er andelseier av personalrommene og betaler felleskostnader og utgiftene for bruk av rommene.

Borettslaget arrangerte en vårdugnad der rydding av utendørs fellesarealer og vasking av vinduer, flater og fronter på Fellesrommet stod på programmet. Dugnaden avsluttet med en enkel servering.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det ble budsjettet med høyere felleskostnader.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kommunale avgifter, forsikring og ikke utbetalt styrehonorar.

Resultat

Årets resultat, 166 860 vises i resultatregnskapet og foreslås 161 491 ført til opptjent egenkapital og 5 369 til reduksjon udekket tap. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler, 201 491 (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 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 62 900 til vedlikehold som omfatter drift og vedlikehold av bygning, brannsikring og service på ventilasjonsanlegget.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

De kommunale avgiftene er budsjettert med 53 111 mot fjorårets virkelige 46 184.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

Det er budsjettert med 40 000, mot fjorårets virkelige 45 601.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Østheimveien Borettslag. Det er budsjettert med 23 016 til forsikring mot fjorårets virkelige 17 438.

Lån

Østheimveien Borettslag har ikke felleslån.

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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Østheimveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Østheimveien Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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.

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 avviklet.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Innkallingen.pdf



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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Sarpsborg, 10. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



ØSTHEIMVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 929 692 179, KUNDENR. 1979

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	34 631	0	34 631	201 491
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	166 860	-5 369	199 841	107 496
Årets endringer andelskapital		40 000		
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	166 860	34 631	199 841	107 496
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	201 491	34 631	234 472	308 987

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	267 243	41 931
Kortsiktig gjeld	-65 752	-7 300
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	201 491	34 631



ØSTHEIMVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 929 692 179, KUNDENR. 1979

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	443 365	0	590 000	480 000
Innbetalinger		1 505	0	0	0
Andre inntekter	3	40 833	5 000	0	13 000
SUM DRIFTSINNEKTER		485 702	5 000	590 000	493 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	0	-1 692	-1 692
Styrehonorar		0	0	-12 000	-12 000
Revisjonshonorar	4	-2 625	-6 125	-5 000	-5 906
Forretningsførerhonorar		-31 875	0	-31 875	-33 787
Konsulenthonorar	5	-688	0	-5 000	-1 000
Drift og vedlikehold	6	-49 608	0	-52 200	-62 900
Forsikringer		-17 438	0	-42 000	-23 016
Festeavgift		-56 000	0	-56 000	-56 000
Kommunale avgifter	7	-46 184	0	-104 872	-53 111
Energi/fyring		-45 601	0	-20 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-38 703	0	-35 520	-43 092
Andre driftskostnader	8	-32 240	-4 300	-24 000	-55 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-320 962	-10 425	-390 159	-387 904
DRIFTSRESULTAT		164 741	-5 425	199 841	105 096
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	2 184	56	0	2 400
Finanskostnader	10	-65	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 119	56	0	2 400
ÅRSRESULTAT		166 860	-5 369	199 841	107 496
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		161 491	0		
Udekket tap		0	-5 369		
Reduksjon udekket tap		5 369	0		



ØSTHEIMVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 929 692 179, KUNDENR. 1979

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	17 268 784	0
SUM ANLEGGSMIDLER		17 268 784	0
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		16 607	0
Kundefordringer		11 100	0
Forskuddsbetalte kostnader		3 487	0
Andre kortsiktige fordringer	12	1 736	0
Driftskonto OBOS-banken		232 511	41 931
Driftskonto OBOS-banken II		1 802	0
SUM OMLØPSMIDLER		267 243	41 931
SUM EIENDELER		17 536 027	41 931
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 8 * 5 000		40 000	40 000
Opptjent egenkapital		161 491	0
Udekket tap		0	-5 369
SUM EGENKAPITAL		201 491	34 631
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Borettsinnskudd	13	17 268 784	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		17 268 784	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		39 324	0
Leverandørgjeld		26 428	4 300
Annen kortsiktig gjeld		0	3 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		65 752	7 300
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 536 027	41 931
Pantstillelse		0	0



10

Østheimveien Borettslag

Garantiansvar

0

0

Fredrikstad, 03.05.2024
Styret i Østheimveien Borettslag

Roy Vister /s/

Ingvild Bjørneby /s/

Marianne Laabak /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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.

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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	443 365
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	443 365

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

Stripe - El bil ladestrøm	283
Matpenger	17 050
Støtte Lions	20 000
Støtte til blomster	500
Støtte Saniteten	3 000
SUM ANDRE INNTEKTER	40 833

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til:

Revisjon 2023	5 625
Samt avsetning i stiftelsesåret 2022 tilbakeført i 2023	-3 000
SUM REVISJONSHONORAR	2 625

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-688
SUM KONSULENTHONORAR	-688

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-9 364
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 511
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 589
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-5 011
Kostnader leiligheter, lokaler	-1 750
Kostnader dugnader	-384
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-49 608

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

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-46 184
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-46 184

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-9 849
Materiell som ikke inngår i tjenesten	-13 813
Andre fremmede tjenester	-650
Andre kontorkostnader	-3 008
Gaver	-874
Bank- og kortgebyr	-2 029
Velferdskostnader	-2 017
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-32 240

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	609
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 575
SUM FINANSINNTEKTER	2 184

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-65
SUM FINANSKOSTNADER	-65

NOTE: 11**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2022	17 268 784
SUM BYGNINGER	17 268 784

Tomten er festet.

Gnr.303/bnr.1891 M. flere

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

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	1 736
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 736

NOTE: 13**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2023	-17 268 784
SUM BORETTSINNSKUDD	-17 268 784

Ikke tinglyst pr. 31.12.2023



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 92281599. 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. 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.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 29.05.24

Selskapsnummer: 1979 Selskapsnavn: Østheimveien Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.