



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 947 448 781  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: Østre Sletta Borettslag  
Forretningsadresse: Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Carina Helgesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 03.07.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 270 400	2 246 400
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 270 400</b>	<b>2 246 400</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 412	7 412
Annen driftskostnad		2 788 036	2 377 256
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 886 728</b>	<b>2 475 948</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-616 328</b>	<b>-229 548</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		24 519	20 146
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 519</b>	<b>20 146</b>
Annen finanskostnad		239 548	144 028
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>239 548</b>	<b>144 028</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-215 029</b>	<b>-123 882</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-831 357</b>	<b>-353 430</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-831 357</b>	<b>-353 430</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-831 357</b>	<b>-353 430</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-831 357</b>	<b>-353 430</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-831 357	-353 430
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-831 357</b>	<b>-353 430</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 039 529	5 039 529
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		64 366	71 778
Sum varige driftsmidler		5 103 895	5 111 307
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		51 717	
Sum finansielle anleggsmidler		51 717	0
Sum anleggsmidler		5 155 612	5 111 307
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		15 029	192 644
Sum fordringer		15 029	192 644
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		879 830	479 996
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		879 830	479 996
Sum omløpsmidler		894 859	672 640
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 050 471</b>	<b>5 783 947</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 800	4 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 800</b>	<b>4 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		3 062 430	2 231 073
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 062 430</b>	<b>-2 231 073</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 057 630</b>	<b>-2 226 273</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 771 929	7 730 416
Øvrig langsiktig gjeld		325 060	273 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>9 096 989</b>	<b>8 004 016</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>9 096 989</b>	<b>8 004 016</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 042	847
Leverandørgjeld		9 070	
Annen kortsiktig gjeld			5 357
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>11 112</b>	<b>6 204</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 108 101</b>	<b>8 010 220</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 050 471</b>	<b>5 783 947</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 367802

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 947 448 781  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: Østre Sletta Borettslag  
Forretningsadresse: Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Carina Helgesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 04.05.2023



Organisasjonsnr: 947 448 781  
Østre Sletta Borettslag

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 270 400	2 246 400
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 270 400</b>	<b>2 246 400</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 412	7 412
Annen driftskostnad		2 788 036	2 377 256
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 886 728</b>	<b>2 475 948</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-616 328</b>	<b>-229 548</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		24 519	20 146
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 519</b>	<b>20 146</b>
Annen finanskostnad		239 548	144 028
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>239 548</b>	<b>144 028</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-215 029</b>	<b>-123 882</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-831 357</b>	<b>-353 430</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-831 357</b>	<b>-353 430</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-831 357</b>	<b>-353 430</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-831 357</b>	<b>-353 430</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-831 357	-353 430
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-831 357</b>	<b>-353 430</b>



Organisasjonsnr: 947 448 781  
Østre Sletta Borettslag

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 039 529	5 039 529
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		64 366	71 778
Sum varige driftsmidler		5 103 895	5 111 307
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		51 717	
Sum finansielle anleggsmidler		51 717	0
Sum anleggsmidler		5 155 612	5 111 307
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		15 029	192 644
Sum fordringer		15 029	192 644
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		879 830	479 996
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		879 830	479 996
Sum omløpsmidler		894 859	672 640
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 050 471</b>	<b>5 783 947</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 800	4 800



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>4 800</b>	<b>4 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	3 062 430	2 231 073
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-3 062 430</b>	<b>-2 231 073</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-3 057 630</b>	<b>-2 226 273</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 771 929	7 730 416
Øvrig langsiktig gjeld	325 060	273 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>9 096 989</b>	<b>8 004 016</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>9 096 989</b>	<b>8 004 016</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 042	847
Leverandørgjeld	9 070	
Annen kortsiktig gjeld		5 357
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>11 112</b>	<b>6 204</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>9 108 101</b>	<b>8 010 220</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>6 050 471</b>	<b>5 783 947</b>



Organisasjonsnr: 947 448 781  
Østre Sletta 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**



## Generalforsamling 2023

3517 Østre Sletta Borettslag





## Til andelseierne i Østre Sletta Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, onsdag 19. april 2023 kl. 18.00 på Østsiden Klubbhus, Lundheimveien 6.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Østre Sletta Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Østre Sletta Borettslag  
avholdes onsdag 19.04.2023 kl. 18.00 i Østsiden klubbhus, Lundheimveien 6.**

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

### 4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Fredrikstad, 06.03.2023  
Styret i Østre Sletta Borettslag

Dag-Atle Stensrud /s/    Jeanette Aasland /s/    Karin Henriksen /s/    Morten Hovelsen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Dag-Atle Stensrud (2022-2023)	Lundheimveien 18
Styremedlem	Jeanette Aasland (2022-2024)	Grårudveien 10 B
Styremedlem	Karin Henriksen (2022-2024)	Kornellveien 1 A
Styremedlem	Morten Hovelsen (2019-2023)	Syrinveien 3 B
Varamedlem	Dan Hugo Olsen	Kornellveien 1 A

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

### Generelle opplysninger om Østre Sletta Borettslag

Borettslaget består av 48 andelsleiligheter.

Østre Sletta Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947448781, og ligger i Fredrikstad kommune, gnr. 303, bnr. 381.

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 Sletta Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



## STYRETS ARBEID 2022

Nye takrenner med nedløp, nye vindskier og takmøner, pluss reparasjon av ødelagte piper.

Innhenting av priser, forhandlinger og gjennomføring av prosjekt.

Montering av fugle-gitter på loft

Forhandlet nye priser:

- Rygge Renhold
- Gaards service
- Gjensidige Forsikring
- Telenor
- OBOS

Nye gatelys, med avtale med Fredrikstad kommune.

Nye batterier i røykvarslere, byttet ødelagte varslere og hentet inn pris på nytt varsler-system.

Satt på nye parkeringsskilt

Byttet diverse vinduer

Jobb i forbindelse med nye beboere, lapper på ringeklokke og postkasse osv

Planlegging og gjennomføring av dugnad 2022

### Informasjon fra styret vedrørende:

- Høytrykksspyler
- Større postkasser
- Presentasjon kostnader for lyktestolpene.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

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

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning av felleskostnader i august 2022.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ikke budsjettet rehabilitering av tak.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak låneopptak i 2022.

### Resultat

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

### Disponible midler

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Større vedlikehold

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

### Kommunale avgifter

Det er budsjettert kr. 449.371 til kommunale avgifter inkl. eiendomsskatt for 2023.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022. Det er budsjettert kr. 50.000 til energikostnader i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Østre Sletta Borettslag. Det er budsjettert med en økning på 5% på de kommunale avgiftene, uendret eiendomsskatt.

### Lån

Østre Sletta Borettslag har følgende lån:

<u>Betegnelse</u>	<u>Rest lånebeløp</u>	<u>Løpetid</u>	<u>Lånetype</u>	<u>Rente</u>
Obos Banken	8 771 929	30 år	Annuitet, månedlig	4,25 %

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert 5% økning av forretningsførerhonoraret.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Østre Sletta Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Østre Sletta Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

---

### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

### *Øvrig informasjon*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

---

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Østre Sletta Borettslag

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

---

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Sarpsborg, 9. mars 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

*Linda K. Arvesen*

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor



## ØSTRE SLETTA BORETTSLAG ORG.NR. 947 448 781, KUNDENR. 3517

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>666 436</b>	<b>1 179 761</b>	<b>666 436</b>	<b>883 747</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-831 357	-353 430	101 788	231 017
Tilbakeføring av avskrivning 13	7 412	7 412	7 412	7 412
Tillegg for nye langsiktige lån 16	8 826 258	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-7 784 745	-167 307	-165 000	-158 000
Innsk. øremerk. bankkto	-257	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>217 311</b>	<b>-513 325</b>	<b>-55 800</b>	<b>80 429</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>883 747</b>	<b>666 436</b>	<b>610 636</b>	<b>964 176</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	894 859	672 640
Kortsiktig gjeld	-11 112	-6 204
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>883 747</b>	<b>666 436</b>



**ØSTRE SLETTA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 947 448 781, KUNDENR. 3517**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 270 400	2 246 400	2 246 000	2 306 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 270 400</b>	<b>2 246 400</b>	<b>2 246 000</b>	<b>2 306 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-11 280	-11 280	-12 000	-13 000
Styrehonorar	4	-80 000	-80 000	-80 000	-84 000
Avskrivninger	13	-7 412	-7 412	-7 412	-7 412
Revisjonshonorar	5	-5 375	-4 500	-4 500	-5 600
Forretningsførerhonorar		-145 785	-142 230	-143 000	-153 000
Konsulenthonorar	6	-660	-2 263	-5 000	-5 000
Kontingenter		-9 600	-9 600	-9 600	-9 600
Drift og vedlikehold	7	-1 474 258	-1 235 229	-532 000	-241 000
Forsikringer		-182 777	-169 389	-177 000	-195 000
Festeavgift		-39 773	-44 976	-45 000	-40 000
Kommunale avgifter	8	-418 448	-266 226	-470 000	-449 371
Energi/fyring		-52 812	-35 942	-30 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-286 079	-273 598	-282 000	-300 000
Andre driftskostnader	9	-172 468	-193 305	-192 700	-179 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 886 728</b>	<b>-2 475 948</b>	<b>-1 990 212</b>	<b>-1 731 983</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-616 328</b>	<b>-229 548</b>	<b>255 788</b>	<b>574 017</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	24 519	20 146	20 000	0
Finanskostnader	11	-239 548	-144 028	-174 000	-343 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-215 029</b>	<b>-123 882</b>	<b>-154 000</b>	<b>-343 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-831 357</b>	<b>-353 430</b>	<b>101 788</b>	<b>231 017</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-831 357	-353 430		

**ØSTRE SLETTA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 947 448 781, KUNDENR. 3517****BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	5 039 529	5 039 529
Andre varige driftsmidler	13	64 366	71 778
Miljøbankkonto, øremerket		51 717	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>5 155 612</b>	<b>5 111 307</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Andre kortsiktige fordringer	14	15 029	192 644
Driftskonto OBOS-banken		879 648	479 815
Sparekonto OBOS-banken		182	181
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>894 859</b>	<b>672 640</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 050 471</b>	<b>5 783 947</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 48 * 100		4 800	4 800
Udekket tap	15	-3 062 430	-2 231 073
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-3 057 630</b>	<b>-2 226 273</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	8 771 929	7 730 416
Borettsinnskudd	17	273 600	273 600
Avsetning bomiljøtiltak	18	51 460	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>9 096 989</b>	<b>8 004 016</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		9 070	0
Påløpte renter		2 042	847
Annen kortsiktig gjeld		0	5 357
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>11 112</b>	<b>6 204</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 050 471</b>	<b>5 783 947</b>
	19	11 273 600	11 273 600



13

Østre Sletta Borettslag

Pantstillelse  
Garantiansvar

0            0

Fredrikstad, 06.03.2023  
Styret i Østre Sletta Borettslag

Dag- Atle Stensrud /s/

Jeanette Aasland /s/

Karin Henriksen /s/

Morten Hovelsen /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 270 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 270 400</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-11 280</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 80 000.

I tillegg har styret fått dekket møtemat for kr 56, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 375.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-660
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-660</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Knut Rassmussen Byggservice	-1 409 527
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 409 527</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-1 019
Drift/vedlikehold VVS	-23 672
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 408
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 788
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-1 846
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 474 258</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-111 371
Kommunale avgifter	-307 077
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-418 448</b>



**NOTE: 9**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 300
Container	-17 209
Vaktmestertjenester	-54 690
Renhold ved firmaer	-86 536
Andre fremmede tjenester	-2 656
Trykksaker	-1 021
Andre kostnader tillitsvalgte	-56
Andre kontorkostnader	-1 338
Bank- og kortgebyr	-2 455
Velferdskostnader	-5 207
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-172 468</b>

**NOTE: 10**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 033
Renter av sparekonto i OBOS-banken	258
Kundeutbytte fra Gjensidige	19 998
Andre renteinntekter	3 230
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>24 519</b>

**NOTE: 11**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-125 522
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-114 026
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-239 548</b>

**NOTE: 12**

**BYGNINGER**

Kostpris 1958	1 633 400
Parkeringsanlegg 2011	53 429
Rehabilitering	3 352 700
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>5 039 529</b>

Gnr.303/bnr.381

Tomten er festet til Fredrikstad Kommune i 75 år fra 1954.

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

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER****Brannvarslingsanlegg**

Tilgang 2013	89 820	
Avskrevet tidligere	-49 401	
Avskrevet i år	-5 988	

34 431

## Redskapsbod

Tilgang 1994	71 244	
Avskrevet tidligere	-39 887	
Avskrevet i år	-1 424	

29 933

## TV ANLEGG

Tilgang 2001	116 160	
Avskrevet tidligere	-116 159	

1

## Utelamper

Tilgang 2008	52 800	
Avskrevet tidligere	-52 799	

1

---

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** **64 366**

---

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-7 412****NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fredrikstad Kommune, avregning 2022	15 029
-------------------------------------	--------

---

**SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** **15 029****NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkelteleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS Banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,50 %. Løpetiden er 35 år.

Opprinnelig 2020	-2 800 913
Nedbetalt tidligere	-4 929 503
Nedbetalt i år	7 730 416

0

**OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,25 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-8 826 258
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	54 329

---

-8 771 929**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-8 771 929****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1958	-273 600
------------------	----------

**SUM BORETTSINNSKUDD****-273 600****NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-51 460
-------------------------	---------

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD****-51 460****NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	273 600
Pantelån	8 771 929
<b>TOTALT</b>	<b>9 045 529</b>

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

Bygninger	5 039 529
<b>TOTALT</b>	<b>5 039 529</b>



**SAK 3) GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Kr. 84.000 er foreslått i styrehonorar for perioden 2022/2023.

**SAK 4) INNKOMNE FORSLAG**

Ingen innkomne forslag

**SAK 5) VALG AV TILLITSVALGTE**

Tillitsvalgte velges på generalforsamlingen.



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78962999. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### 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.

### 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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2022 - 2022	Rehabilitering av alle takrenner med nedløp, nye vindskier, samt rep. av ødelagt pipe.	
2021	Oppussing av ganger i samtlige enheter	
2020 - 2020	Strømpetrekking av alle rør	
2020 - 2020	Nytt elektrisk anlegg i samtlige boenhet	
2017 - 2018	Vasking og maling av hele borettslaget	2 strøk inkludert grunnmur, gesims, vindskier og veranda
2016	Bytte av stående kledning på østveggene	Det er byttet all kledning på Østveggene der det er morkent.





3517 Østre Sletta Borettslag

## 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)





**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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