



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	957 399 045
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	ØSTGÅRD BORETTSLAG V
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:	Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	29.04.2024

### 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, 16.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 350 750	1 237 800
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 350 750</b>	<b>1 237 800</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		36 796	41 185
Annen driftskostnad		924 193	732 298
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 006 629</b>	<b>819 123</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>344 121</b>	<b>418 677</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		14 689	9 797
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 689</b>	<b>9 797</b>
Annen finanskostnad		372 306	225 582
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>372 306</b>	<b>225 582</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-357 617</b>	<b>-215 785</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-13 496</b>	<b>202 892</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-13 496</b>	<b>202 892</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-13 496</b>	<b>202 892</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-13 496	202 892
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-13 496</b>	<b>202 892</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		1 908 334	1 908 334
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 528 113	1 564 909
Sum varige driftsmidler		3 436 447	3 473 243
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 436 447	3 473 243
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		43 938	36 829
Sum fordringer		43 938	36 829
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		404 125	493 636
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		404 125	493 636
Sum omløpsmidler		448 064	530 465
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 884 511</b>	<b>4 003 708</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 400</b>	<b>2 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		3 613 400	3 599 903
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 613 400</b>	<b>-3 599 903</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 611 000</b>	<b>-3 597 503</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 074 708	7 227 299
Øvrig langsiktig gjeld		364 800	364 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 439 508</b>	<b>7 592 099</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 439 508</b>	<b>7 592 099</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		47 990	1 742
Leverandørgjeld		8 012	3 954
Annen kortsiktig gjeld			3 416
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>56 002</b>	<b>9 112</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 495 510</b>	<b>7 601 211</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 884 511</b>	<b>4 003 708</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 398272

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 957 399 045  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ØSTGÅRD BORETTSLAG V  
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: Ola Kristian Lagerholt  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2024

#### 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, 30.05.2024



Organisasjonsnr: 957 399 045  
ØSTGÅRD BORETTSLAG V

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 350 750	1 237 800
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 350 750</b>	<b>1 237 800</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		36 796	41 185
Annen driftskostnad		924 193	732 298
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 006 629</b>	<b>819 123</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>344 121</b>	<b>418 677</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		14 689	9 797
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 689</b>	<b>9 797</b>
Annen finanskostnad		372 306	225 582
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>372 306</b>	<b>225 582</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-357 617</b>	<b>-215 785</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-13 496</b>	<b>202 892</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-13 496</b>	<b>202 892</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-13 496</b>	<b>202 892</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-13 496	202 892
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-13 496</b>	<b>202 892</b>



Organisasjonsnr: 957 399 045  
ØSTGÅRD BORETTSLAG V

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<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		1 908 334	1 908 334
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 528 113	1 564 909
Sum varige driftsmidler		3 436 447	3 473 243
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 436 447	3 473 243
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		43 938	36 829
Sum fordringer		43 938	36 829
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		404 125	493 636
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		404 125	493 636
Sum omløpsmidler		448 064	530 465
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 884 511</b>	<b>4 003 708</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	3 613 400	3 599 903
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-3 613 400</b>	<b>-3 599 903</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-3 611 000</b>	<b>-3 597 503</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 074 708	7 227 299
Øvrig langsiktig gjeld	364 800	364 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>7 439 508</b>	<b>7 592 099</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>7 439 508</b>	<b>7 592 099</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	47 990	1 742
Leverandørgjeld	8 012	3 954
Annen kortsiktig gjeld		3 416
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>56 002</b>	<b>9 112</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>7 495 510</b>	<b>7 601 211</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>3 884 511</b>	<b>4 003 708</b>



Organisasjonsnr: 957 399 045  
ØSTGÅRD BORETTSLAG V

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





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3648

Østgård Borettslag V



## Velkommen til årsmøte i Østgård Borettslag V

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. april 2024 kl. 17:00, Kirkestua.

### 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. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Østgård Borettslag V



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

Obos v/Siri Jordal Iversen er foreslått.

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

Velges av 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 godkjennes

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til udekket tap.

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

#### **Vedlegg**

1. 3648 Årsrapport.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr. 40 000.

Sak 7

### **Valg av tillitsvalgte**



## Roller og kandidater

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn Terje Johannessen
- Svein Andresen

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Elin Johannessen
- Lene Andersen

**Valg av 2 valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Gunnar Børresen
- Turid Berg



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Gro Børresen (2023-2025)	Østgårdveien 6 B
Styremedlem	Svein Andresen (2022-2024)	Østgårdveien 6 B
Styremedlem	Bjørn Terje Johannessen (2022-2024)	Østgårdveien 6 C
Styremedlem	Tove Marie Johansen (2023-2025)	Østgårdveien 6 C
Varamedlem	Lene Andersen	Østgårdveien 6 C
Varamedlem	Mariana Mulyk	Østgårdveien 6 B

### Valgkomiteen

Gunnar Børresen	Østgårdveien 6 B
Turid Synnøve Berg Haugen	Østgårdveien 6 C

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Østgård Borettslag V

Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.

Østgård Borettslag V er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 957399045, og ligger i Fredrikstad kommune med gnr. 202 og bnr. 147.

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

Østgård Borettslag V har ingen ansatte.

### 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.



Østgård Borettslag V

### Styrets arbeid

- Inngangsparti er malt.
- Takpapp på bod er byttet.
- Grunnmuren er malt.
- Garasjene er vasket.
- Nye utepotter er kjøpt inn.



## 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.

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

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kommunale avgifter enn budsjettet og høyere utgifter til vaktmestertjenester.

### 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 2024

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettert for ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader.

### Kommunale avgifter

Det er budsjettert med 10% økning av kommunale avgifter og ingen økning for eiendomsskatt.

### 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.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Østgård Borettslag V.

### Lån

Østgård Borettslag V har lån i OBOS banken.

Lånenr.	Rest lånebeløp	Restløpetid	Lånetype	Rente
98207572713	- 5 579 449	23 år	Annuitet	5,95%
98207712167	- 1 495 259	24 år	Annuitet	5,95%

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

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret justeres med 5,3% for 2024.

### 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 økning kr. 400 pr måned pr andelseier av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Østgård Borettslag V

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Østgård Borettslag V 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 avvirket.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 3048 Årsrapport.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, 15. mars 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor



**ØSTGÅRD BORETTSLAG V**  
**ORG.NR. 957 399 045, KUNDENR. 3648**

**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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>521 352</b>	<b>479 550</b>	<b>521 352</b>	<b>392 061</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-13 496	202 892	38 150	86 900
Tilbakeføring av avskrivning 13	36 796	41 185	10 700	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-152 591	-202 275	-169 000	-143 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-129 291</b>	<b>41 802</b>	<b>-120 150</b>	<b>-56 100</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>392 062</b>	<b>521 353</b>	<b>401 202</b>	<b>335 961</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler	448 064	530 465
Kortsiktig gjeld	-56 002	-9 112
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>392 062</b>	<b>521 353</b>



## ØSTGÅRD BORETTSLAG V ORG.NR. 957 399 045, KUNDENR. 3648

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 349 400	1 235 700	1 347 000	1 483 000
Ladeinntekter EL-bil		1 350	2 100	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 350 750</b>	<b>1 237 800</b>	<b>1 347 000</b>	<b>1 483 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-5 640	-5 640	-5 650	-5 640
Styrehonorar	4	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Avskrivninger	13	-36 796	-41 185	-10 700	0
Revisjonshonorar	5	-5 625	-4 750	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-72 190	-69 280	-73 000	-76 500
Konsulenthonorar	6	-4 444	-5 031	-5 500	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-33 811	-26 352	-124 000	-36 000
Forsikringer		-77 043	-68 299	-76 000	-85 000
Kommunale avgifter	8	-386 688	-318 756	-345 000	-422 160
Energi/fyring		-27 083	-29 793	-30 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-156 432	-142 995	-150 000	-168 000
Andre driftskostnader	9	-160 878	-67 042	-76 000	-84 800
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 006 629</b>	<b>-819 123</b>	<b>-940 850</b>	<b>-960 100</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>344 121</b>	<b>418 677</b>	<b>406 150</b>	<b>522 900</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	14 689	9 797	0	0
Finanskostnader	11	-372 306	-225 582	-368 000	-436 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-357 617</b>	<b>-215 785</b>	<b>-368 000</b>	<b>-436 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-13 496</b>	<b>202 892</b>	<b>38 150</b>	<b>86 900</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-13 496	0		
Reduksjon udekket tap		0	202 892		



## ØSTGÅRD BORETTSLAG V ORG.NR. 957 399 045, KUNDENR. 3648

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	628 936	628 936
Tomt		1 279 398	1 279 398
Andre varige driftsmidler	13	1 528 113	1 564 909
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>3 436 447</b>	<b>3 473 243</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		4 434	0
Forskuddsbetalte kostnader		39 504	36 829
Driftskonto OBOS-banken		181 416	276 789
Sparekonto OBOS-banken		222 709	216 847
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>448 064</b>	<b>530 465</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 884 511</b>	<b>4 003 708</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Udekket tap	14	-3 613 400	-3 599 903
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-3 611 000</b>	<b>-3 597 503</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	7 074 708	7 227 299
Borettsinnskudd	16	364 800	364 800
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>7 439 508</b>	<b>7 592 099</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		8 012	3 954
Påløpte renter		36 957	1 742
Påløpte avdrag		11 033	0
Påløpte kostnader		0	3 416
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>56 002</b>	<b>9 112</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 884 511</b>	<b>4 003 708</b>



Østgård Borettslag V

Pantstillelse	17	8 722 800	8 722 800
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 13.03.2024  
Styret i Østgård Borettslag V

Gro Børresen/s/

Svein Andresen/s/

Bjørn Terje Johannessen/s/

Tove Marie Johansen/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.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 228 800
Garasje	103 800
Strøm elbil	16 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 349 400</b>

**NOTE: 3**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-5 640</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 2022/2023, og er på kr 40 000.



Østgård Borettslag V

**NOTE: 5**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 625.

**NOTE: 6**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 444
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 444</b>

**NOTE: 7**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-2 699
Drift/vedlikehold elektro	-24 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 913
Kostnader dugnader	-1 199
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-33 811</b>

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

**NOTE: 8**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-72 160
Kommunale avgifter	-314 528
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-386 688</b>

**NOTE: 9**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 200
Container	-7 311
Lyspærer og sikringer	-1 297
Vaktmestertjenester	-109 834
Snørydding	-30 188
Andre fremmede tjenester	-452
Kontor- og datarekvisita	-604
Trykksaker	-2 593
Andre kontorkostnader	-459
Porto	-20
Bank- og kortgebyr	-2 789
Velferdskostnader	-3 130
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-160 878</b>



Østgård Borettslag V

**NOTE: 10**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 019
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 862
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	85
Kundeutbytte fra Gjensidige	7 723
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>14 689</b>

**NOTE: 11**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-293 357
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-78 949
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-372 306</b>

**NOTE: 12**

**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 19...	628 936
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>628 936</b>

Tomten ble kjøpt i 2017.

Gnr.202/bnr.147

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

**NOTE: 13**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg		
Tilgang 2019	1 664 006	
Avskrevet tidligere	-102 613	
Avskrevet i år	-33 280	1 528 112
Porttelefon		
Kostpris	118 580	
Avskrevet tidligere	-115 063	
Avskrevet i år	-3 516	1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1 528 113</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-36 796</b>
--------------------------------	----------------



Østgård Borettslag V

## NOTE: 14

### UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den 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: 15

### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2017	-6 636 257
Nedbetalt tidligere	934 210
Nedbetalt i år	122 598
	-5 579 449

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-450 000
Nedbetalt tidligere	-1 075 252
Nedbetalt i år	29 993
	-1 495 259

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-7 074 708**

## NOTE: 16

### BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1970	-364 800
------------------	----------

**SUM BORETTSSINNSKUDD** **-364 800**

## NOTE: 17

### PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	364 800
Pantelån	7 074 708
Påløpte avdrag	11 033
<b>TOTALT</b>	<b>7 450 541</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	628 936
Tomt	1 279 398
<b>TOTALT</b>	<b>1 908 334</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79377009. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Større vedlikehold og rehabilitering

2018 - 2019	Garasjer	Bygd 17 garasjer
2015 - 2015	Rør fornying	
2013 - 2013	Fasaderehabilitering	Ny kledning av fasader med tilleggisolering samt utskifting av vinduer/balkongdører.
2012 - 2012	Sikringsskap	Skiftet sikringsskap



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 29.04.24

Selskapsnummer: 3648 Selskapsnavn: Østgård Borettslag V

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](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.