



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 891 195 192  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ONSØY BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Roland Stucin  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		588 000	562 800
<b>Sum inntekter</b>		<b>588 000</b>	<b>562 800</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		23 961	23 390
Annen driftskostnad		483 238	381 662
<b>Sum kostnader</b>		<b>507 199</b>	<b>405 052</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>80 801</b>	<b>157 748</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 824	10 953
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 824</b>	<b>10 953</b>
Annen finanskostnad		2 893	4 574
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 893</b>	<b>4 574</b>
<b>Netto finans</b>		<b>8 931</b>	<b>6 379</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>89 732</b>	<b>164 127</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>89 732</b>	<b>164 127</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>89 732</b>	<b>164 127</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>89 732</b>	<b>164 127</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		89 732	164 127
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>89 732</b>	<b>164 127</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		703 700	703 700
Sum varige driftsmidler		703 700	703 700
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		703 700	703 700
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		741 538	711 715
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		741 538	711 715
Sum omløpsmidler		741 538	711 715
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 445 238</b>	<b>1 415 415</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 400	1 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 400</b>	<b>1 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 128 243	1 038 511
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 128 243</b>	<b>1 038 511</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 129 643</b>	<b>1 039 911</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		70 945	130 409
Øvrig langsiktig gjeld		244 650	244 650
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>315 595</b>	<b>375 059</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>315 595</b>	<b>375 059</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			445
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>445</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>315 595</b>	<b>375 504</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 445 238</b>	<b>1 415 415</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 298592

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 891 195 192  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ONSØY BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Roland Stucin  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2022

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 31.05.2022



Organisasjonsnr: 891 195 192  
ONSØY BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		588 000	562 800
<b>Sum inntekter</b>		<b>588 000</b>	<b>562 800</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		23 961	23 390
Annen driftskostnad		483 238	381 662
<b>Sum kostnader</b>		<b>507 199</b>	<b>405 052</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>80 801</b>	<b>157 748</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 824	10 953
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 824</b>	<b>10 953</b>
Annen finanskostnad		2 893	4 574
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 893</b>	<b>4 574</b>
<b>Netto finans</b>		<b>8 931</b>	<b>6 379</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>89 732</b>	<b>164 127</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>89 732</b>	<b>164 127</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>89 732</b>	<b>164 127</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>89 732</b>	<b>164 127</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		89 732	164 127
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>89 732</b>	<b>164 127</b>



Organisasjonsnr: 891 195 192  
ONSØY BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</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			
Sum varige driftsmidler		703 700	703 700
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		703 700	703 700
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		741 538	711 715
Sum omløpsmidler		741 538	711 715
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 445 238</b>	<b>1 415 415</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 400	1 400
Sum innskutt egenkapital		1 400	1 400
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 128 243	1 038 511
Sum opptjent egenkapital		1 128 243	1 038 511



Sum egenkapital	1 129 643	1 039 911
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	70 945	130 409
Øvrig langsiktig gjeld	244 650	244 650
Sum annen langsiktig gjeld	315 595	375 059
Sum langsiktig gjeld	315 595	375 059
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld		445
Sum kortsiktig gjeld	0	445
Sum gjeld	315 595	375 504
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 445 238</b>	<b>1 415 415</b>



Organisasjonsnr: 891 195 192  
ONSØY BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

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

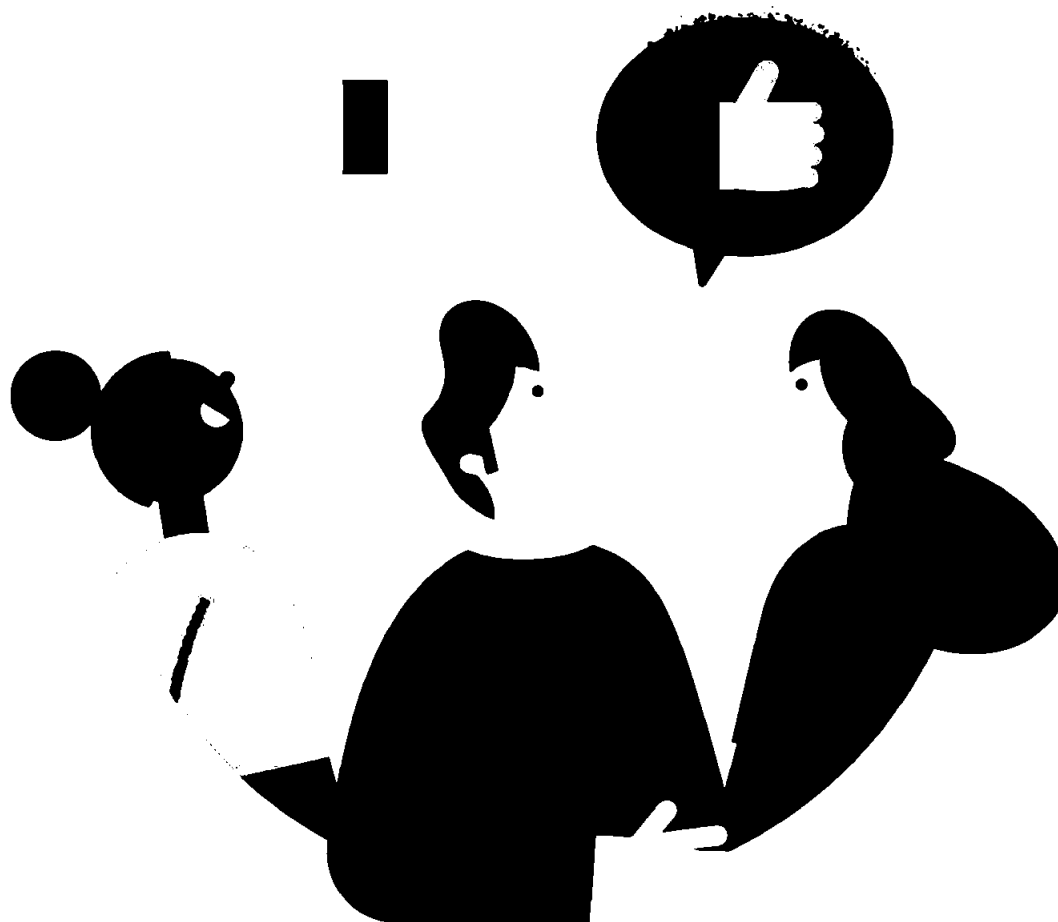
**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Generalforsamling 2022

3682 Onsøy Borettslag





## Til andelseierne i Onsøy Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, onsdag 11. mai 2022 kl. 18.00 i Lerkeveien 7A.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. 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 Onsøy 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 Onsøy Borettslag  
avholdes onsdag 11. mai 2022 kl. 18.00 i Lerkeveien 7A i.**

---

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 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

### 4. INGEN INNKOMNE FORSLAG

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Fredrikstad, 19.04.2022  
Styret i Onsøy Borettslag

Kari Westmark /s/   Inger Dahl Jensen /s/   Guro Båserud Hansen /s/   Reidar Johansen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Kari Westmark (2020-2022)	Lerkeveien 7 A
Sekretær	Inger Dahl Jensen (2021-2023)	Lerkeveien 5C
Styremedlem	Guro Båserud Hansen (2020-2022)	Lerkeveien 5 A
Styremedlem	Reidar Johansen (2020-2022)	Lerkeveien 3C
Varamedlem	Lill Mikkelsen	Lerkeveien 7

### Valgkomiteen

Oddvar Mikkelsen	Lerkeveien 7B
Petter Westmark	Lerkeveien 7 A

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 3 kvinner.

### Generelle opplysninger om Onsøy Borettslag

Borettslaget består av 14 andelsleiligheter.

Onsøy Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 891195192, og ligger i FREDRIKSTAD kommune med følgende adresse:

- Lerkeveien 1A-D, 3A-D, 5A-D, 7A-D

Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer : 45 -- 89, 90, 91, 92, 93

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.

Onsøy Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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



### **Styrets arbeid**

#### Årsberetning for Onsøy borettslag

I 2021 har borettslaget vasket utvendig tak på alle boenheter. Borettslaget har også fått to nye beboere; i 1A og i 5C. Styret har hatt få styremøter, både på grunn av smittevern og at det ikke har vært mange saker å ta opp.

For styret  
Guro Båserud Hansen



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

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

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 588.000,- i tråd med budsjett.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 507.199,-.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere utgifter knyttet til drift – og vedlikehold og forsikring enn planlagt.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 89.732,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 741.538,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

### **Kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er budsjettert med en økning i forhold til 2021 budsjett. Kommunale avgifter i 2021 var høyere enn budsjett og skyldes avregninger. Eiendomsskatten er uendret.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert med en økning på 7,5 %. Den reelle kostnaden for 2022 er høyere enn budsjettert

### **Lån**

Onsøy Borettslag har lån i Eika Boligkreditt. Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,25 %. Lånet er nedbetalt i februar 2023. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### **Forretningsførerhonorar**

Det er lagt til grunn 3 % økning.

### **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på kr. 200,- fra 01.01.2022. De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Onsøy Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Onsøy Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 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.

---

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 - Onsøy 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, 25. april 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

*Linda K. Arvesen*

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor



## ONSØY BORETTSLAG ORG.NR. 891 195 192, KUNDENR. 3682

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>711 270</b>	<b>605 033</b>	<b>711 270</b>	<b>741 538</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		89 732	164 127	148 500	130 200
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-59 464	-57 889	-59 000	-61 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>30 268</b>	<b>106 238</b>	<b>89 500</b>	<b>69 200</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>741 538</b>	<b>711 270</b>	<b>800 770</b>	<b>810 738</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		741 538	711 715		
Kortsiktig gjeld		0	-445		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>741 538</b>	<b>711 270</b>		



**ONSØY BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 891 195 192, KUNDENR. 3682**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	588 000	562 800	588 000	622 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>588 000</b>	<b>562 800</b>	<b>588 000</b>	<b>622 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-2 961	-2 890	-3 000	-3 100
Styrehonorar	4	-21 000	-20 500	-21 000	-22 000
Revisjonshonorar	5	-3 625	-3 625	-3 800	-4 000
Forretningsførerhonorar		-41 410	-40 200	-41 500	-43 000
Konsulenthonorar	6	-8 875	-8 650	-9 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-100 592	-45 999	-50 000	-60 000
Forsikringer		-109 251	-85 382	-90 000	-117 000
Festeavgift		-32 964	-32 964	-36 000	-33 000
Kommunale avgifter	8	-179 394	-155 514	-171 000	-184 000
Andre driftskostnader	9	-7 127	-9 328	-14 200	-14 700
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-507 199</b>	<b>-405 052</b>	<b>-439 500</b>	<b>-490 800</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>80 801</b>	<b>157 748</b>	<b>148 500</b>	<b>131 200</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	11 824	10 953	0	0
Finanskostnader	11	-2 893	-4 574	0	-1 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>8 931</b>	<b>6 379</b>	<b>0</b>	<b>-1 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>89 732</b>	<b>164 127</b>	<b>148 500</b>	<b>130 200</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		89 732	164 127		



**ONSØY BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 891 195 192, KUNDENR. 3682**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	703 700	703 700
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>703 700</b>	<b>703 700</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Driftskonto OBOS-banken		403 240	374 149
Sparekonto OBOS-banken		338 298	337 566
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>741 538</b>	<b>711 715</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 445 238</b>	<b>1 415 415</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 14 * 100		1 400	1 400
Opptjent egenkapital		1 128 243	1 038 511
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 129 643</b>	<b>1 039 911</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	70 945	130 409
Borettsinnskudd		244 650	244 650
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>315 595</b>	<b>375 059</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		0	445
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>0</b>	<b>445</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 445 238</b>	<b>1 415 415</b>
Pantstillelse	14	536 398	536 398
Garantiansvar		0	0
Fredrikstad, 19.04.2022			
Styret i Onsøy Borettslag			
Kari Westmark /s/	Guro Båserud Hansen /s/	Reidar Johansen /s/	
Inger Dahl Jensen /s/			

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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	588 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>588 000</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-2 961
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 961</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 2020/2021, og er på kr 21 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 625.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 875
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-8 875</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-90 592
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-100 592</b>

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

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

Eiendomsskatt	-47 700
Kommunale avgifter	-131 693
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-179 394</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-2 578
Verktøy og redskaper	-699
Trykksaker	-882
Andre kontorkostnader	-49
Porto	-146
Gaver	-488
Bank- og kortgebyr	-2 284
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-7 127</b>

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	732
Kundeutbytte fra Gjensidige	11 092
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>11 824</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-2 723
Renter på leverandørgjeld	-170
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 893</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1962	703 700
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>703 700</b>

Gnr.45/bnr.89 M. flere

Tomten er festet fra 1962.

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

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,25 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2013	-536 398
Nedbetalt tidligere	405 989
Nedbetalt i år	59 464
	-70 945
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-70 945</b>

**NOTE: 14****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	244 650
Pantelån	70 945
<b>TOTALT</b>	<b>315 595</b>

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

Bygninger	703 700
<b>TOTALT</b>	<b>703 700</b>



#### **GODTGJØRELSER TIL STYRET – STYREHONORAR**

Generalforsamling skal vedta honorar til styret for perioden fra ordinær generalforsamling i 2021 frem til generalforsamling i 2022. Styrehonorar betales etterskuddsvis. Det er generalforsamling som avgjør størrelsen på styrehonoraret. I budsjettet er det satt av kr 22.000,- til styrehonorar for perioden, men dette beløpet er kun ment som et foreløpig forslag.

#### **INGEN INNKOMNE FORSLAG**



3682 Onøy Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn Kari Westmark Adresse Lerkeveien 7 A  
E-postadresse Kariwestmark@gmail.com

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn Jørgen Volden Adresse Lerkeveien 7A  
E-postadresse  
Navn  
Adresse  
E-postadresse

Som styremedlemmer foreslås:

Navn Julie Volden Adresse Lerkeveien 1A  
E-postadresse Voldenjulie@hotmail.com  
Navn Guro Båsen Adresse Lerkeveien 5A  
E-postadresse  
Hansen

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn Lill Mikkelsen Adresse Lerkeveien 7B  
E-postadresse  
2. Navn  
Adresse  
E-postadresse  
3. Navn  
Adresse  
E-postadresse  
4. Navn  
Adresse  
E-postadresse

E. Som valgkomité foreslås:

Navn Petter Westmark Adresse Lerkeveien 7A  
E-postadresse Lerkeveien 7B  
Navn Arvid Mikkelsen Adresse  
E-postadresse  
Navn  
Adresse  
E-postadresse

Dato 19/4/22 valgkomiteen for Onøy Borettslag

Petter Westmark Arvid Mikkelsen

**Annen informasjon om borettslaget****Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

**Retningslinjer for styrearbeid**

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

**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57125284. 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.

**Brannsikringsutstyr**

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

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

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



## Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## Større vedlikehold og rehabilitering

2018 - 2018	Utskiftning av 23 stk vinduer	Utført av Bygningssnekker Jon Vidar Jacobsen AS - kr. 220.500,-
2018 - 2018	Fasadevask	utført av Meyers Vaskeservice - kr. 30.000,-
2017 - 2017	Utskiftning vinduer	Bygningssnekker Jon Vidar Jacobsen - kr. 58.000,- - 6 vinduer
2016 - 2016	Drenering i Borettslaget	Onsøy Mur& Anlegg - kr. 57.000,-
2016 - 2016	Avløpsrens leigheter	Utført av Power Clean Pipe AS - kr. 26.250,-
2016 - 2016	Spyling av kloakkrør	Kr. 21.000,-
2015 - 2015	Utskiftning av balkongdører	Fixitall - kr. 14.000,- pr. 14.09.15
2015 - 2015	Utskiftning vinduer	Leverandør Bygg 1-2 TRE - pris 34.000,-
2014 - 2014	Utskifting av vinduer	Bygningssnekker Jon Vidar Jacobsen - ca 60.000,-
2014 - 2014	Vask av fasade	ca. kr. 30.000,-
2013 - 2013	Utskiftning av alle ytterdører	





3682 Onsøy 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.