



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 947 448 781  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: Østre Sletta Borettslag  
Forretningsadresse: 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: Carina Helgesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

### 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, 09.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 304 000	2 270 400
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 304 000</b>	<b>2 270 400</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		95 844	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 412	7 412
Annen driftskostnad		1 750 927	2 788 036
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 854 183</b>	<b>2 886 728</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>449 817</b>	<b>-616 328</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		28 637	24 519
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>28 637</b>	<b>24 519</b>
Annen finanskostnad		463 613	239 548
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>463 613</b>	<b>239 548</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-434 976</b>	<b>-215 029</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>14 841</b>	<b>-831 357</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>14 841</b>	<b>-831 357</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>14 841</b>	<b>-831 357</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		14 841	-831 357
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>14 841</b>	<b>-831 357</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		5 039 529	5 039 529
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		56 954	64 366
Sum varige driftsmidler		5 096 483	5 103 895
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		73 866	51 717
Sum finansielle anleggsmidler		73 866	51 717
Sum anleggsmidler		5 170 349	5 155 612
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		275 088	15 029
Sum fordringer		275 088	15 029
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		898 776	879 830
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		898 776	879 830
Sum omløpsmidler		1 173 864	894 859
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 344 213</b>	<b>6 050 471</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		3 047 589	3 062 430
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 047 589</b>	<b>-3 062 430</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 042 789</b>	<b>-3 057 630</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		8 983 858	8 771 929
Øvrig langsiktig gjeld		345 644	325 060
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>9 329 502</b>	<b>9 096 989</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>9 329 502</b>	<b>9 096 989</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		56 752	2 042
Leverandørgjeld		748	9 070
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>57 500</b>	<b>11 112</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 387 002</b>	<b>9 108 101</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 344 213</b>	<b>6 050 471</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 542401

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 947 448 781  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: Østre Sletta Borettslag  
Forretningsadresse: 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: Carina Helgesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

#### 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, 29.06.2024



Organisasjonsnr: 947 448 781  
Østre Sletta Borettslag

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 304 000	2 270 400
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 304 000</b>	<b>2 270 400</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		95 844	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 412	7 412
Annen driftskostnad		1 750 927	2 788 036
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 854 183</b>	<b>2 886 728</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>449 817</b>	<b>-616 328</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		28 637	24 519
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>28 637</b>	<b>24 519</b>
Annen finanskostnad		463 613	239 548
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>463 613</b>	<b>239 548</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-434 976</b>	<b>-215 029</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>14 841</b>	<b>-831 357</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>14 841</b>	<b>-831 357</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>14 841</b>	<b>-831 357</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		14 841	-831 357
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>14 841</b>	<b>-831 357</b>



Organisasjonsnr: 947 448 781  
Østre Sletta Borettslag

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

### 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		56 954	64 366
Sum varige driftsmidler		5 096 483	5 103 895

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		73 866	51 717
Sum finansielle anleggsmidler		73 866	51 717

Sum anleggsmidler		5 170 349	5 155 612
-------------------	--	-----------	-----------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		275 088	15 029
Sum fordringer		275 088	15 029

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		898 776	879 830
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		898 776	879 830

Sum omløpsmidler		1 173 864	894 859
------------------	--	-----------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 344 213</b>	<b>6 050 471</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	3 047 589	3 062 430
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-3 047 589</b>	<b>-3 062 430</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-3 042 789</b>	<b>-3 057 630</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 983 858	8 771 929
Øvrig langsiktig gjeld	345 644	325 060
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>9 329 502</b>	<b>9 096 989</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>9 329 502</b>	<b>9 096 989</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	56 752	2 042
Leverandørgjeld	748	9 070
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>57 500</b>	<b>11 112</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>9 387 002</b>	<b>9 108 101</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>6 344 213</b>	<b>6 050 471</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





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3517

Østre Sletta Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Østre Sletta Borettslag

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

### Dato for årsmøtet:

23. april 2024 kl. 18:00, Østsidens Klubbhus.

### 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. Vedtektsendring
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Østre Sletta Borettslag



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Møteleder velges på generalforsamling.

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

Protokollfører og protokollvitne velges på generalforsamling.



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%)

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

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

#### Vedlegg

- 1. Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 84.000 for perioden 2023/2024.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr. 84.000 for perioden 2023/2024.



Sak 7

## Vedtektssendring

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon: Flere har montert ny trapp selv fra balkong til gress. Dette er da ikke å anse som en felles installasjon. Styret da behov for en vedtektssendring for å konkretisere ansvaret.

**Styrets innstilling**

Styrets innstilling: Nytt punkt i vedtektene innføres

**Forslag til vedtak**

Legge til punkt 5.1 (9) med følgende tekst: Andelseier er ansvarlig for installasjon og vedlikehold av egen balkongtrapp.

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Kandidater velges i møtet

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

Kandidater velges i møtet

Sak 9

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Dag-Atle Stensrud (2023-2025)	Lundheimveien 18
Styremedlem	Jeanette Aasland (2022-2024)	Grårudveien 10 B
Styremedlem	Morten Hovelsen (2023-2025)	Syrinveien 3 B
Varamedlem	Dan Hugo Olsen (2023-2024)	Kornellveien 1 A

### Kontaktinformasjon

#### Vibbo

Styret kan kontaktes via Vibbo, her finner du også informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om 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 Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



## Styrets arbeid

Budsjett, regnskap og økonomisk oversikt. Sørge for kontrollering og betaling av fakturaer. Fullføring av prosjektet «nye takrenner med nedløp, nye vindskier og takmøner, pluss reparasjon av ødelagte piper». Prosjektet sklei over i 2023 pga forsinkelse hos leverandør

Nytt røykvarsler system:

Etter HMS-regler skulle daværende system byttes. Innhentet priser hos flere aktører samt så på forskjellige løsninger og modeller. Innkjøp og gjennomføring av bytte hele røykvarslersystemet.

Forhandlet med våre faste leverandører, dette gjøres hvert år.

- Rygge Renhold
- Gaards Service
- Gjensidige Forsikring
- Telenor
- OBOS
- Forhandlet og opprettet kundekonto hos Byggmakker Brohodet
- Nytt snekker-firma som vi ønsker å bruke ved behov
- Andre

Nye batterier i røykvarslere.

Kontroll av brannslukkere i felles areal.

Byttet diverse vinduer

Arbeid i forbindelse med nye beboere som flytter inn.

Innføring av sortering av mat-avfall.

Planlegging av dugnad 2023

HMS, kontroll og gjennomgang av fellesarealer.

Annet påfallende arbeid.



## 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 budsjettert og skyldes i hovedsak utbedring av taket.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak rentøkning.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet 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.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



## 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 beregnet kr 262.000 til ordinær drift og vedlikehold.

### Kommunale avgifter

Det er budsjettet kr. 556.520 i kommunale avgifter.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Østre Sletta Borettslag. Det er budsjettet kr. 200.500 til forsikringspremie.

### 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	8 983 858	30 år	Annuitet, månedlig	5,95 %

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er økt med 5,3%.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet 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 av felleskostnadene kr. 200 per enhet fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Østre Sletta Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Østre Sletta Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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



#### 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, 21. mars 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor



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

**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>883 747</b>	<b>666 436</b>	<b>883 747</b>	<b>1 116 364</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	14 841	-831 357	231 017	56 324
Tilbakeføring av avskrivning	13 7 412	7 412	7 412	7 412
Tillegg for nye langsiktige lån	15 349 690	8 826 258	0	0
Fradrag for avdrag på langs. Lån	15 -137 761	-7 784 745	-158 000	-123 000
Innsk. øremerk. Bankkto	-1 565	-257	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>232 617</b>	<b>217 311</b>	<b>80 429</b>	<b>-59 264</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 116 364</b>	<b>883 747</b>	<b>964 176</b>	<b>1 057 100</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	1 173 864	894 859		
Kortsiktig gjeld	-57 500	-11 112		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 116 364</b>	<b>883 747</b>		



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 304 000	2 270 400	2 306 000	2 534 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 304 000</b>	<b>2 270 400</b>	<b>2 306 000</b>	<b>2 534 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-11 844	-11 280	-13 000	-11 844
Styrehonorar	4	-84 000	-80 000	-84 000	-84 000
Avskrivninger	13	-7 412	-7 412	-7 412	-7 412
Revisjonshonorar	5	-7 125	-5 375	-5 600	-7 500
Forretningsførerhonorar		-151 910	-145 785	-153 000	-163 000
Konsulenthonorar	6	-4 659	-660	-5 000	-5 000
Kontingenter		-9 600	-9 600	-9 600	-9 600
Drift og vedlikehold	7	-350 143	-1 474 258	-241 000	-262 000
Forsikringer		-182 052	-182 777	-195 000	-200 500
Festeavgift		-39 773	-39 773	-40 000	-40 000
Kommunale avgifter	8	-494 750	-418 448	-449 371	-556 520
Energi/fyring		-44 624	-52 812	-50 000	-53 000
TV-anlegg/bredbånd		-279 953	-286 079	-300 000	-308 000
Andre driftskostnader	9	-186 338	-172 468	-179 000	-202 800
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 854 183</b>	<b>-2 886 728</b>	<b>-1 731 983</b>	<b>-1 911 176</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>449 817</b>	<b>-616 328</b>	<b>574 017</b>	<b>622 824</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	28 637	24 519	0	0
Finanskostnader	11	-463 613	-239 548	-343 000	-566 500
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-434 976</b>	<b>-215 029</b>	<b>-343 000</b>	<b>-566 500</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>14 841</b>	<b>-831 357</b>	<b>231 017</b>	<b>56 324</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-831 357		
Reduksjon udekket tap		14 841	0		



Østre Sletta Borettslag

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

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	5 039 529	5 039 529
Andre varige driftsmidler	13	56 954	64 366
Miljøbankkonto, øremerket		73 866	51 717
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>5 170 349</b>	<b>5 155 612</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		275 088	0
Andre kortsiktige fordringer		0	15 029
Driftskonto OBOS-banken		395 841	879 648
Sparekonto OBOS-banken		502 935	182
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 173 864</b>	<b>894 859</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 344 213</b>	<b>6 050 471</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 48 * 100		4 800	4 800
Udekket tap	14	-3 047 589	-3 062 430
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-3 042 789</b>	<b>-3 057 630</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	8 983 858	8 771 929
Borettsinnskudd	16	273 600	273 600
Avsetning bomiljøtiltak	17	72 044	51 460
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>9 329 502</b>	<b>9 096 989</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		748	9 070
Påløpte renter		46 912	2 042
Påløpte avdrag		9 840	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>57 500</b>	<b>11 112</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 344 213</b>	<b>6 050 471</b>



Østre Sletta Borettslag

Pantstillelse	18	11 273 600	11 273 600
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 20.03.2024  
Styret i Østre Sletta Borettslag

Dag- Atle Stensrud /s/

Jeanette Aasland /s/

Morten Hovelsen /s/



Østre Sletta Borettslag

**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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 304 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 304 000</b>

**NOTE: 3**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 844
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-11 844</b>

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

**NOTE: 4**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 84 000. I tillegg har styret fått dekket bispising for kr 180, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 125.



Østre Sletta Borettslag

**NOTE: 6**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 659
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 659</b>

**NOTE: 7**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Knut Rasmussen Byggservice	-316 662
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-316 662</b>
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-33 282
Kostnader dugnader	-199
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-350 143</b>

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

**NOTE: 8**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-115 200
Kommunale avgifter	-379 550
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-494 750</b>

**NOTE: 9**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
Container	-10 057
Vaktmestertjenester	-68 500
Renhold ved firmaer	-84 300
Andre fremmede tjenester	-605
Trykksaker	-4 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-180
Andre kontorkostnader	-931
Bank- og kortgebyr	-2 434
Velferdskostnader	-13 732
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-186 338</b>

**NOTE: 10**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 609
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 318
Kundeutbytte fra Gjensidige	20 546
Andre renteinntekter	164
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>28 637</b>



Østre Sletta Borettslag

**NOTE: 11**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-463 613
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-463 613</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	-55 389	
Avskrevet i år	-5 988	
		28 443
Redskapsbod		
Tilgang 1994	71 244	
Avskrevet tidligere	-41 311	
Avskrevet i år	-1 424	
		28 509
TV ANLEGG		
Tilgang 2001	116 160	
Avskrevet tidligere	-116 159	
		1
Utelamper		
Tilgang 2008	52 800	
Avskrevet tidligere	-52 799	
		1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>56 954</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-7 412</b>



Østre Sletta Borettslag

**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-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2022	-8 826 258
Økning i år	-349 690
Nedbetalt tidligere	54 329
Nedbetalt i år	137 761
	<hr/>
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-8 983 858</b>

**NOTE: 16**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1958 -273 600

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-273 600**

**NOTE: 17**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -72 044

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** **-72 044**

**NOTE: 18**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	273 600
Pantelån	8 983 858
Påløpte avdrag	9 840
<b>TOTALT</b>	<b>9 267 298</b>

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

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



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 92762704. 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	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.



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.04.24

Selskapsnummer: 3517 Selskapsnavn: Østre Sletta Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](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.