



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 932 118 637  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ØSTREGATE 3 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Vangsvegen 143  
2321 HAMAR

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Rita Mikkelsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		461 032	457 344
<b>Sum inntekter</b>		<b>461 032</b>	<b>457 344</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		28 525	25 102
Annen driftskostnad		418 043	350 249
<b>Sum kostnader</b>		<b>446 568</b>	<b>375 351</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>14 464</b>	<b>81 993</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		579	169
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>579</b>	<b>169</b>
Annen finanskostnad		31 862	22 096
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>31 862</b>	<b>22 096</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-31 283</b>	<b>-21 927</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-16 819</b>	<b>60 066</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-16 819</b>	<b>60 066</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-16 819</b>	<b>60 066</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-16 819</b>	<b>60 066</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-16 819	60 066
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-16 819</b>	<b>60 066</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 530 177	3 530 177
Sum varige driftsmidler		3 530 177	3 530 177
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		10 774	
Sum finansielle anleggsmidler		10 774	0
Sum anleggsmidler		3 540 951	3 530 177
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		56 972	52 800
Sum fordringer		56 972	52 800
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		69 913	152 350
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		69 913	152 350
Sum omløpsmidler		126 886	205 150
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 667 836</b>	<b>3 735 327</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 000	1 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 448 037	1 464 856
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 448 037</b>	<b>1 464 856</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 449 037</b>	<b>1 465 856</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		964 628	1 014 223
Øvrig langsiktig gjeld		1 237 721	1 227 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 202 349</b>	<b>2 241 223</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 202 349</b>	<b>2 241 223</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		237	126
Leverandørgjeld		12 823	23 033
Annen kortsiktig gjeld		3 391	5 089
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>16 451</b>	<b>28 248</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 218 800</b>	<b>2 269 471</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 667 836</b>	<b>3 735 327</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 408020

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 932 118 637  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ØSTREGATE 3 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Vangsvegen 143  
2321 HAMAR

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Rita Mikkelsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.05.2023



Organisasjonsnr: 932 118 637  
ØSTREGATE 3 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		461 032	457 344
<b>Sum inntekter</b>		<b>461 032</b>	<b>457 344</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		28 525	25 102
Annen driftskostnad		418 043	350 249
<b>Sum kostnader</b>		<b>446 568</b>	<b>375 351</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>14 464</b>	<b>81 993</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		579	169
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>579</b>	<b>169</b>
Annen finanskostnad		31 862	22 096
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>31 862</b>	<b>22 096</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-31 283</b>	<b>-21 927</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
		-16 819	60 066
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
		-16 819	60 066
<b>Årsresultat</b>		<b>-16 819</b>	<b>60 066</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-16 819</b>	<b>60 066</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-16 819	60 066
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-16 819</b>	<b>60 066</b>



Organisasjonsnr: 932 118 637  
ØSTREGATE 3 BORETTSLAG

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2022** **2021**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

3 530 177

3 530 177

Sum varige driftsmidler

3 530 177

3 530 177

#### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

10 774

Sum finansielle

anleggsmidler

10 774

0

Sum anleggsmidler

3 540 951

3 530 177

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer

0

0

#### Fordringer

Andre fordringer

56 972

52 800

Sum fordringer

56 972

52 800

#### Investeringer

Sum investeringer

0

0

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

69 913

152 350

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

69 913

152 350

Sum omløpsmidler

126 886

205 150

**SUM EIENDELER**

**3 667 836**

**3 735 327**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

1 000

1 000

Sum innskutt egenkapital

1 000

1 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	1 448 037	1 464 856
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>1 448 037</b>	<b>1 464 856</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 449 037</b>	<b>1 465 856</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	964 628	1 014 223
Øvrig langsiktig gjeld	1 237 721	1 227 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>2 202 349</b>	<b>2 241 223</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 202 349</b>	<b>2 241 223</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	237	126
Leverandørgjeld	12 823	23 033
Annen kortsiktig gjeld	3 391	5 089
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>16 451</b>	<b>28 248</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 218 800</b>	<b>2 269 471</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>3 667 836</b>	<b>3 735 327</b>



Organisasjonsnr: 932 118 637  
ØSTREGATE 3 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 2023

Østregate 3 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 6. mai - 11. mai 2023

Selskapsnummer: 4764





## Velkommen til årsmøte i Østregate 3 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.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 6. mai kl. 10:00 og lukker 11. mai kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4764>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Utskiftning av råteskadde og/eller lekkende vinduer/takvinduer
9. Utbedre porttelefon
10. Fasadevask
11. Ny utekran

Med vennlig hilsen,

**Styret i Østregate 3 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Forslag til vedtak**

Øystein Vad er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Marie Ågren er valgt.

Sak 3

## 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 4

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på -16 819 kr og foreslås ført mot egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

### Vedlegg

1. Årsrapport og årsregnskap. Vedlegg styrevernet.no.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 22 000.

### Styrets innstilling

Styreleder 18 000 kr.

Nestleder 4000 kr.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 22 000



Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Asenay Iasu
- Luca Smevik

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Marie Ågren

Sak 7

## 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

Følgende stiller til valg som delegat:

- Øystein Vad

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Asenay Iasu



Sak 8

## Utskiftning av råteskadde og/eller lekkende vinduer/takvinduer

**Forslag fremmet av:**

Marie Ågren

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det er problemer med lekkasjer fra 3 av 4 takvinduer i den ene leiligheten i loftsetasjen. Det er også råteskader på to av fire vinduer som tilstøter terrassen, samt terassedør. Dette ønskes utbedret slik at det ikke oppstår yttligere skade på huskonstruksjonen ellers. Uvisst om dette er et problem hos den andre loftsleiligheten.

**Forslag til vedtak**

Utskiftning av vinduer og dører med råteskader/lekkasje.

Sak 9

## Utbedre porttelefon

**Forslag fremmet av:**

Gørild Sæther

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Mange knapper som har skade ved A inngangen. Blir hengende inne, og lager støy i tilhørende leilighet. Trengs utbedring/erstatning.

**Forslag til vedtak**

Hente inn tilbud fra Certego. Se på pris på utbedring evt erstatte hele porttelefon systemet.



Sak 10

## Fasadevask

**Forslag fremmet av:**

Mari Øvergård

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Fasadevask av bygningen. Fjerne gammel eggsl som har blitt kastet mot et vindu.

**Forslag til vedtak**

Få et firma til å utføre fasadevask av bygningen

Sak 11

## Ny utekran

**Forslag fremmet av:**

Gørild Sæther

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Eksisterende utekran har blitt tettet av rørlegger grunnet lekkasje. Ønsker utbedring av eksisterende løsning, evt flytte kran til en mer gunstig plassering da den i dag er koblet via kjøkkenet til en av leilighetene.

**Forslag til vedtak**

Hente inn tilbud fra lokalt rørleggerfirma, og få prisoverslag på både eksisterende plassering og flytte til en mer gunstig lokasjon



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Øystein Vad	Østregate 3 B
Styremedlem	Asenay lasu	Østregate 3 B
Styremedlem	Luca Smevik	Østregate 3 A
Varamedlem	Marie Ågren	Østregate 3 B

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Øystein Vad		Østregate 3 B
Varadelegert		
Asenay lasu		Østregate 3 B

### Valgkomiteen

### Kontaktinformasjon

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Østregate 3 Borettslag

Borettslaget består av 10 andelsleiligheter.

Østregate 3 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 932118637, og ligger i HAMAR kommune

Gårds- og bruksnummer:

1 162

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.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på –16 819 kr og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 24 000 til ordinært vedlikehold.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Østregate 3 Borettslag.

### Lån

Østregate 3 Borettslag har lån i OBOS-banken.

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert med en 5 % økning i forretningsførerhonoraret for regnskapsåret 2022. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1.november 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Østregate 3 Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Østregate 3 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar  
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. Årsrapport og årsregnskap. Vedlegg styrekommet.no.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>.

Hamar, 17. april 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

  
Vegard H. Løvlien  
Statsautorisert revisor



## ØSTREGATE 3 BORETTSLAG ORG.NR. 932 118 637, KUNDENR. 4764

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>176 902</b>	<b>169 175</b>	<b>176 902</b>	<b>110 435</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-16 819	60 066	42 975	-14 600
Fradrag for avdrag på langs. lån 12	-49 595	-52 339	-52 000	-46 000
Innsk. øremerk. bankkto	-53	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-66 467</b>	<b>7 727</b>	<b>-9 025</b>	<b>-60 600</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>110 435</b>	<b>176 902</b>	<b>167 877</b>	<b>49 835</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	126 886	205 150		
Kortsiktig gjeld	-16 451	-28 248		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>110 435</b>	<b>176 902</b>		



## ØSTREGATE 3 BORETTSLAG ORG.NR. 932 118 637, KUNDENR. 4764

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	461 032	457 344	460 000	480 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>461 032</b>	<b>457 344</b>	<b>460 000</b>	<b>480 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-3 525	-3 102	-3 525	-3 600
Styrehonorar	4	-25 000	-22 000	-25 000	-25 000
Revisjonshonorar	5	-5 000	-4 700	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-35 170	-34 145	-36 000	-38 000
Konsulenthonorar		0	-3 164	-4 000	-3 000
Kontingenter		-2 000	-2 000	-2 000	-2 000
Drift og vedlikehold	6	-22 854	-14 735	-25 000	-24 000
Forsikringer		-38 246	-33 486	-35 000	-42 000
Kommunale avgifter	7	-216 415	-147 007	-141 000	-198 000
Energi/fyring		-18 903	-22 633	-22 000	-24 000
TV-anlegg/bredbånd		-49 313	-56 414	-59 000	-64 000
Andre driftskostnader	8	-30 143	-31 964	-36 500	-24 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-446 568</b>	<b>-375 351</b>	<b>-395 025</b>	<b>-453 600</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>14 464</b>	<b>81 993</b>	<b>64 975</b>	<b>26 400</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	579	169	0	0
Finanskostnader	10	-31 862	-22 096	-22 000	-41 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-31 283</b>	<b>-21 927</b>	<b>-22 000</b>	<b>-41 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-16 819</b>	<b>60 066</b>	<b>42 975</b>	<b>-14 600</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	60 066		
Fra opptjent egenkapital		-16 819	0		



**ØSTREGATE 3 BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 932 118 637, KUNDENR. 4764**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	11	3 180 177	3 180 177
Tomt		350 000	350 000
Miljøbankkonto, øremerket		10 774	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>3 540 951</b>	<b>3 530 177</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		56 972	52 800
Driftskonto OBOS-banken		51 272	74 157
Sparekonto OBOS-banken		18 641	78 193
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>126 886</b>	<b>205 150</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 667 837</b>	<b>3 735 327</b>

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 10 * 100	1 000	1 000
Opptjent egenkapital	1 448 037	1 464 856
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>1 449 037</b>	<b>1 465 856</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	12	964 628	1 014 223
Borettsinnskudd	13	1 227 000	1 227 000
Avsetning bomiljøtiltak	14	10 721	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 202 349</b>	<b>2 241 223</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		12 823	23 033
Påløpte renter		237	126
Annen kortsiktig gjeld	15	3 391	5 089
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>16 451</b>	<b>28 248</b>

---

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 667 837</b>	<b>3 735 327</b>
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	16	2 697 108	2 697 108
Garantiansvar		0	0

Hamar, 20.03.2023  
Styret i Østregate 3 Borettslag

Øystein Vad /s/

Asenay lasu/s/

Luca Smevik /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	445 912
Carport	11 340
Parkering	6 300
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>463 552</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-2 520
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>461 032</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-3 525
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-3 525</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 25 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 000.

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-7 449
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-15 201
Drift/vedlikehold brannsikring	-204
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-22 854</b>

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

**NOTE: 7****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-57 131
Vann- og avløpsavgift	-118 939
Feieavgift	-1 416
Renovasjonsavgift	-38 929
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-216 415</b>

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

Lyspærer og sikringer	-499
Vaktmestertjenester	-6 813
Snørydding	-20 119
Gressklipping	-525
Andre fremmede tjenester	-127
Bank- og kortgebyr	-2 061
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-30 143</b>

**NOTE: 9****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	78
Renter av sparekonto i OBOS-banken	501
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>579</b>

**NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-31 862
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-31 862</b>

**NOTE: 11****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1984	3 102 495
Kostpris/bokført verdi 1985	24 182
Tilgang 2019	53 500
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>3 180 177</b>

Tomten ble kjøpt i 1984.

Gnr.1/bnr.162

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

**NOTE: 12****PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS BOLIGKREDITT AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,50 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2015	-1 323 108
Nedbetalt tidligere	308 885
Nedbetalt i år	49 595
	-964 628
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-964 628</b>

**NOTE: 13****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1984.	-1 227 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-1 227 000</b>

**NOTE: 14****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-10 721
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-10 721</b>

**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-3 391
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-3 391</b>

**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 227 000
Pantelån	964 628
<b>TOTALT</b>	<b>2 191 628</b>

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

Bygninger	3 180 177
Tomt	350 000
<b>TOTALT</b>	<b>3 530 177</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i SpareBank 1 Skadeforsikring AS med polisenummer . Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

1996 - 1996	Etterisolering/ny fasade
1995 - 1995	Porttelefon



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 6.05.23 og er åpent for avstemning i 5 dager  
Siste dato for avstemning er 11.05.23

**Selskapsnummer:** 4764 **Selskapsnavn:** Østregate 3 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Øystein Vad er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Marie Ågren er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

- For  
 Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 22 000

- For  
 Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

- Asenay lasu  
 Luca Smevik

**Varamedlem** (kun 1 skal velges)

- Marie Ågren

**Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (kun 1 skal velges)

- Øystein Vad

**Varadelegat** (kun 1 skal velges)

- Asenay lasu

**Sak 8 Utskiftning av råteskadde og/eller lekkende vinduer/takvinduer**

Utskiftning av vinduer og dører med råteskader/lekkasje.

- For  
 Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 9 Utbedre porttelefon**

Hente inn tilbud fra Certego. Se på pris på utbedring evt erstatte hele porttelefon systemet.

For

Mot

**Sak 10 Fasadevask**

Få et firma til å utføre fasadevask av bygningen

For

Mot

**Sak 11 Ny utekran**

Hente inn tilbud fra lokalt rørleggerfirma, og få prisoverslag på både eksisterende plassering og flytte til en mer gunstig lokasjon

For

Mot

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



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.