



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	948 580 217
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	ØSTBY BORETTSLAG
Forretningsadresse:	c/o Bori BBL Bjørnsøns gate 35 2003 LILLESTRØM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2020 - 31.12.2020
-------------------------	-------------------------

### 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:	Ferdinand Berentzen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	23.03.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 899 072	1 861 512
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 899 072</b>	<b>1 861 512</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		75 969	77 132
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		0	0
Annen driftskostnad		1 160 754	1 267 274
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 236 723</b>	<b>1 344 406</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>662 349</b>	<b>517 106</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		14 643	10 919
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 643</b>	<b>10 919</b>
Annen rentekostnad		245 013	295 422
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>245 013</b>	<b>295 422</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-230 371</b>	<b>-284 503</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>431 979</b>	<b>232 603</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>431 979</b>	<b>232 603</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>431 979</b>	<b>232 604</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		431 979	232 604
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>431 979</b>	<b>232 604</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		10 391 252	10 391 252
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>10 391 252</b>	<b>10 391 252</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>10 391 252</b>	<b>10 391 252</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		13	19 910
Andre fordringer		213 648	93 143
<b>Sum fordringer</b>		<b>213 661</b>	<b>113 053</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 762 648	2 626 680
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 762 648</b>	<b>2 626 680</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 976 309</b>	<b>2 739 733</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 367 562</b>	<b>13 130 985</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		3 800	3 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 800</b>	<b>3 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		-1 602 035	-2 034 013



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 602 035</b>	<b>2 034 013</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 598 235</b>	<b>-2 030 213</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 424 524	10 740 760
Øvrig langsiktig gjeld		4 325 380	4 325 380
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>14 749 904</b>	<b>15 066 140</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>14 749 904</b>	<b>15 066 140</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		206 434	86 411
Annen kortsiktig gjeld		9 458	8 647
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>215 892</b>	<b>95 058</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>14 965 796</b>	<b>15 161 198</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>13 367 562</b>	<b>13 130 985</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 261353

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 948 580 217  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ØSTBY BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Bori BBL  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**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: Ferdinand Berentzen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 08.06.2021



Organisasjonsnr: 948 580 217  
ØSTBY BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 899 072	1 861 512
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 899 072</b>	<b>1 861 512</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		75 969	77 132
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		0	0
Annen driftskostnad		1 160 754	1 267 274
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 236 723</b>	<b>1 344 406</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>662 349</b>	<b>517 106</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		14 643	10 919
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 643</b>	<b>10 919</b>
Annen rentekostnad		245 013	295 422
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>245 013</b>	<b>295 422</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-230 371</b>	<b>-284 503</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>431 979</b>	<b>232 603</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>431 979</b>	<b>232 603</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>431 979</b>	<b>232 604</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		431 979	232 604
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>431 979</b>	<b>232 604</b>





Øvrig langsiktig gjeld	4 325 380	4 325 380
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>14 749 904</b>	<b>15 066 140</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>14 749 904</b>	<b>15 066 140</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	206 434	86 411
Annen kortsiktig gjeld	9 458	8 647
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>215 892</b>	<b>95 058</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>14 965 796</b>	<b>15 161 198</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>13 367 562</b>	<b>13 130 985</b>



Organisasjonsnr: 948 580 217  
ØSTBY BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Ytelser til daglig leder

Note

3

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Medlemmer av styret	69000.00	0.00	0.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	69000.00	69000.00	69000.00

Gjelder styrehonorar

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## RESULTAT

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>Inntekter</b>				
Innkrevde felleskostnader	1 899 072	1 861 512	1 899 258	2 000 000
<b>Sum inntekter</b>	<b>1 899 072</b>	<b>1 861 512</b>	<b>1 899 258</b>	<b>2 000 000</b>
<b>Kostnader</b>				
Lønns- og personalkostnader	6 969	9 532	9 165	9 165
Styrehonorar	69 000	67 600	67 600	70 000
Avskrivninger	0	0	10 700	10 700
Revisjonshonorar	4 713	4 713	4 600	4 600
Forretningsførerhonorar	83 580	80 976	82 500	85 000
Konsulent tjenester	0	0	6 000	6 000
Kontingenter	14 526	15 751	15 700	15 700
Drift og vedlikehold	105 124	198 270	83 000	83 000
Forsikringer	130 049	119 156	122 800	132 800
Kommunale avgifter	580 960	550 664	575 000	600 000
Eiendomsskatt	37 248	102 592	100 000	65 000
Kabel-TV og bredbånd	182 482	172 823	200 000	200 000
Andre driftskostnader	22 072	22 329	29 500	29 500
<b>Sum kostnader</b>	<b>1 236 723</b>	<b>1 344 406</b>	<b>1 306 565</b>	<b>1 311 465</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>662 349</b>	<b>517 106</b>	<b>592 693</b>	<b>688 535</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>				
Renteinntekter	14 643	10 919	1 000	1 000
Rentekostnader	245 013	295 422	315 000	200 000
<b>Sum finansposter</b>	<b>-230 371</b>	<b>-284 503</b>	<b>-314 000</b>	<b>-199 000</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>431 979</b>	<b>232 604</b>	<b>278 693</b>	<b>489 535</b>
<b>Disponering:</b>				
Udekket tap	0	232 604	0	0
Reduksjon udekket tap	431 979	0	0	0
<b>Sum disponering</b>	<b>431 979</b>	<b>232 604</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



**BALANSE**

	<b>Balanse 31.12.20</b>	<b>Balanse 31.12.19</b>
<b>EIENDELER</b>		
<b>Anleggsmidler</b>		
<b>Varige driftsmidler</b>		
Tomter	310 019	310 019
Bygninger	10 081 233	10 081 233
<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>10 391 252</b>	<b>10 391 252</b>
<b>Omløpsmidler</b>		
Restanser felleskostnader	13	19 910
Forskuddsbetalte kostnader	213 648	93 143
Bank	2 762 648	2 626 680
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>2 976 309</b>	<b>2 739 733</b>
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>13 367 562</b>	<b>13 130 985</b>



## BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Andelskapital/innskutt egenkapital	3 800	3 800
Udekket tap	-1 602 035	-2 034 013
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-1 598 235</b>	<b>-2 030 213</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Pantelån	10 424 524	10 740 760
Borettsinnskudd	4 325 380	4 325 380
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>14 749 904</b>	<b>15 066 140</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Forskudd felleskostnader	9 458	8 647
Leverandørgjeld	206 434	86 411
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>215 892</b>	<b>95 058</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>14 965 796</b>	<b>15 161 198</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>13 367 562</b>	<b>13 130 985</b>

Pant og sikkerhetsstillelse

Lillestrøm 31.12.20

Østby Borettslag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Ferdinand Berentzen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Stine Thingelstad Monsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Lars Eskel Tellefsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Trine Andersen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Marte Kristiansen  
Styremedlem

**258 Østby Borettslag**



## **INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING**

Ordinær generalforsamling i Østby Borettslag avholdes 23.03.2021  
Kl. 18:00 på digital plattform – Zoom. Lenke sendes på epost

### **TIL BEHANDLING FORELIGGER:**

- 1. KONSTITUERING**
  - A) Valg av møteleder
  - B) Opptak av navnefortegnelse
  - C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
  - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- 2. ÅRSBERETNING FOR 2020**
- 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2020**
- 4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
- 5. INNKOMNE FORSLAG**
- 6. VALG AV TILLITSVALGTE**

Sørumsand

I styret for Østby Borettslag

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. Borettslagslova §7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være tilstede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jfr. Brl §7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.



**INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR  
GENERALFORSAMLING ØSTBY BORETTSLAG 2021.**

- 1. KONSTITUERING**  
Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen
- 2. ÅRSBERETNING FOR 2020**  
Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.
- 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2020**
  - A) Årsregnskapet for 2020 anbefales godkjent.
  - B) Anvendelse av årsresultatet.  
Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.
- 4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
  - A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.
- 5. INNKOMNE FORSLAG**  
Ingen innkomne saker.
- 6. VALG AV TILLITSVALGTE**
  - A) Valg av leder for 1 år
  - B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
  - C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
  - D) Valg av valgkomité for 1 år
  - E) Andre utvalg
  - F) Valg av 1 delegat og 1 varadelegat til BORIs generalforsamling



## Østby Borettslag STYRETS ÅRSBERETNING 2020

### 1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Ferdinand Berentzen	(valgt for 1 år i 2020)
Styremedlem	: Trine Andersen	(valgt for 2 år i 2019)
Styremedlem	: Marte Løvlie Kristiansen	(valgt for 2 år i 2020)
Styremedlem	: Lars Eskel Tellefsen	(valgt for 2 år i 2020)
Styremedlem	: Stine Monsen	(valgt for 2 år i 2020)

Varamedlemmer til styret:

	: Øyvind Fosgaard	(valgt for 1 år i 2020)
	: Monica Nesheim	(valgt for 1 år i 2020)
	: Tonje Parsons	(valgt for 1 år i 2020)

Valgkomité	: Ulla Rosengren	(valgt for 1 år i 2020)
	: Kirsten Mortensen	(valgt for 1 år i 2020)

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2020:

	: Ferdinand Berentzen som delegat
	: Marte Løvlie Kristiansen som varadelegat

### 2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

### 3. GENERELLE OPPLYSNINGER

- A Østby Borettslag ble stiftet 6. juli 1976 og har organisasjonsnummer 948 580 217

#### Postadresse:

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

#### Fakturaadresse:

Borettslaget ønsker å motta EHF. EHF-adressen er borettslagets organisasjonsnummer.

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til

[948580217@bori.no](mailto:948580217@bori.no)

Eventuell papirfakturaer stiles slik:

Østby Borettslag, 948 580 217

Postboks 2719

7439 Trondheim



## Bygningsadresser:

Borettslaget består av 38 andelsboliger, fordelt på 18 bygninger med adressene Østbyveien 3, 3a, 5, 7, 9-28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54 og 56.

Eiendommen har gnr. 42, bnr. 32 i Lillestrøm kommune.

- B Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

- C HMS / Ansatte / arbeidsmiljø

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for borettslaget og en egen HMS-perm for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningene og på eiendommen.

## 4. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 8 møter og behandlet rutinesaker, så som:

- *Godkjenning av nye eiere*
- *Forkjøpsrett*
- *Bruksoverlating*
- *Budsjettering*
- *Regulering av felleskostnader*
- *Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)*
- *Løpende vedlikehold*
- *Forsikringsskader*
- *Administrering av gressklipping*

Av andre saker kan nevnes:

- *Nyhetsbrev*
- *2 dugnader, vår og høst*

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

## 5. REGNSKAPET FOR 2020

Regnskapet for 2020 viser et driftsresultat på kr. 662.349, - og et positivt årsresultat på kr. 431.979, -



Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2020 kr. 2.760.417, -

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2020 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2020 og frem til styret årsberetning er avgitt.

## **6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2021**

### *Felleskostnader*

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

### *Vedlikehold*

Borettslaget har følgende planer for vedlikehold:

- Utbedre lekkasje tak nr. 54
- Utbedre drenering nr. 42
- Reparere råde i bod nr. 38

### *Forsikringer:*

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettet med en økning på 5%. Borettslaget har byttet fra Gjensidige forsikring til Fremtind og med dette spart inn kr. 20.000,-

### *Kommunale avgifter*

De kommunale avgiftene har variert de siste årene. Det er lagt til grunn en generell økning på 5% i forhold til 2020.

### *Finanskostnader*

Det er ikke lagt til grunn noen økning av lånerenten i løpet av 2021. For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2020 lagt til grunn ved budsjetteringen.

Fastrentelån er beregnet i samsvar med låneavtale.

For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2021 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.



Sted: Sørumsand, 31.12.2020 / 02.03.2021

  
Ferdinand Berentzen  
styreleder

  
Marte Løvlie Kristiansen  
styreleder

  
Stine Mønsen  
styremedlem

  
Lars Eskel Tellefsen  
styremedlem

  
Trine Andersen  
styremedlem



## RESULTAT

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	1 899 072	1 861 512	1 899 258	2 000 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 899 072</b>	<b>1 861 512</b>	<b>1 899 258</b>	<b>2 000 000</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønns- og personalkostnader	2	6 969	9 532	9 165	9 165
Styrehonorar	3	69 000	67 600	67 600	70 000
Avskrivninger	8	0	0	10 700	10 700
Revisjonshonorar	3	4 713	4 713	4 600	4 600
Forretningsførerhonorar		83 580	80 976	82 500	85 000
Konsulenttjenester	4	0	0	6 000	6 000
Kontingenter		14 526	15 751	15 700	15 700
Drift og vedlikehold	5	105 124	198 270	83 000	83 000
Forsikringer		130 049	119 156	122 800	132 800
Kommunale avgifter		580 960	550 664	575 000	600 000
Eiendomsskatt		37 248	102 592	100 000	65 000
Kabel-TV og bredbånd	6	182 482	172 823	200 000	200 000
Andre driftskostnader	7	22 072	22 329	29 500	29 500
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 236 723</b>	<b>1 344 406</b>	<b>1 306 565</b>	<b>1 311 465</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>662 349</b>	<b>517 106</b>	<b>592 693</b>	<b>688 535</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>					
Renteinntekter		14 643	10 919	1 000	1 000
Rentekostnader		245 013	295 422	315 000	200 000
<b>Sum finansposter</b>		<b>-230 371</b>	<b>-284 503</b>	<b>-314 000</b>	<b>-199 000</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>431 979</b>	<b>232 604</b>	<b>278 693</b>	<b>489 535</b>
<b>Disponering:</b>					
Udekket tap	10	0	232 604	0	0
Reduksjon udekket tap	10	431 979	0	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>431 979</b>	<b>232 604</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	8, 13	310 019	310 019
Bygninger	8, 13	10 081 233	10 081 233
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>10 391 252</b>	<b>10 391 252</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Restanser felleskostnader		13	19 910
Forskuddsbetalte kostnader		213 648	93 143
Bank		2 762 648	2 626 680
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 976 309</b>	<b>2 739 733</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 367 562</b>	<b>13 130 985</b>



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital/innskutt egenkapital	9	3 800	3 800
Udekket tap	10	-1 602 035	-2 034 013
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 598 235</b>	<b>-2 030 213</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	11, 13	10 424 524	10 740 760
Borettsinnskudd	12, 13	4 325 380	4 325 380
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>14 749 904</b>	<b>15 066 140</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostnader		9 458	8 647
Leverandørgjeld		206 434	86 411
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>215 892</b>	<b>95 058</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>14 965 796</b>	<b>15 161 198</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>13 367 562</b>	<b>13 130 985</b>

Pant og sikkerhetsstillelse 13

Lillestrøm 31.12.20

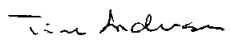
Østby Borettslag

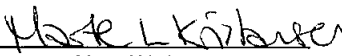
Sted: Sæviåsveien, dato: 02.03.2021

  
Ferdinand Berentzen  
Styreleder

  
Stine Thingelstad Mønsen  
Styremedlem

Lars Eskel Tellefsen  
Styremedlem

  
Trine Andersen  
Styremedlem

  
Marte Kristiansen  
Styremedlem



## NOTER

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2020	2019
Felleskostnader	1 299 144	1 316 352
Stipulerte renter	314 928	245 040
Stipulerte avdrag	285 000	300 120
<b>Sum</b>	<b>1 899 072</b>	<b>1 861 512</b>

### Note 2 - Lønns-/og personalkostnader

	2020	2019
Arbeidsgiveravgift	9 729	9 532
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	-2 760	0
<b>Sum</b>	<b>6 969</b>	<b>9 532</b>

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.



## NOTER

### Note 3 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2020	2019
Utbetalt styrehonorar	69 000	67 600
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 713	4 713
<b>Sum</b>	<b>73 713</b>	<b>72 313</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2019/2020.

### Note 4 - Konsulenttenester

	2020	2019
--	------	------

### Note 5 - Drift og vedlikehold

	2020	2019
Vedlikehold bygg	37 835	133 198
Vedlikehold VVS	580	2 095
Vedlikehold elektro	0	8 921
Vedlikehold utvendige anlegg	40 086	14 326
Brannsikring	1 296	0
Kostnader til dugnad	299	116
Gressklipping	25 027	39 615
<b>Sum</b>	<b>105 124</b>	<b>198 270</b>

### Note 6 - Kabel-TV og bredbånd

	2020	2019
Kabel-TV	182 482	172 823
<b>Sum</b>	<b>182 482</b>	<b>172 823</b>

### Note 7 - Andre driftskostnader

	2020	2019
Sjøpeltømming/Container	5 961	2 300
Inventar	0	10 433
Nøkler, låser og skilt	0	373
Skadedyrarb. & Soppkontroll	10 339	3 366
Kontorrekvisita	1 052	0
Generalforsamling/årsmøte	1 984	3 248
Driftskostnader kjøretøy/maskiner	54	0
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 682	2 610
<b>Sum</b>	<b>22 072</b>	<b>22 329</b>



## NOTER

### Note 8 - Anleggsmidler

	Ball-/lekeplass	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	53 347	10 081 233	310 019
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	53 347	10 081 233	310 019
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	53 347	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	10 081 233	310 019
Antatt levetid i år :	5		

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

### Note 9 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	38	100	3800

### Note 10 - Opptjent egenkapital

	2020	2019
Udekket tap pr. 01.01	-2 034 013	-2 266 617
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	431 979	232 604
Udekket tap pr. 31.12	-1 602 035	-2 034 013

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.



### NOTER

#### Note 11 - Pantelån

<b>Kreditor:</b>	Nordea Bank ABP
<b>Lånenummer:</b>	62018141324
<b>Lånetype:</b>	Annuitet
<b>Opptaksår:</b>	2015
<b>Rentesats:</b>	1.90 %
<b>Beregnet innfridd:</b>	30.09.2045
<b>Opprinnelig lånebeløp:</b>	12 000 000
<b>Lånesaldo 01.01:</b>	10 740 760
<b>Avdrag i perioden:</b>	316 236
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>10 424 524</b>
<b>Saldo 5 år frem i tid:</b>	8 693 327

#### Note 12 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

#### Note 13 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2020	2019
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	14 749 904	15 066 140
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	10 391 252	10 391 252
<b>Pant og sikkerhetsstillelse</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	15 990 400	20 232 400

#### Note 14 - Disponible midler

	2020	2019
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>2 644 674</b>	<b>2 695 861</b>
<b>B. Endring disponible midler</b>		
Årets resultat	431 979	232 604
Avdrag langsiktig gjeld	-316 236	-283 790
B. Årets endringer disponible midler	115 743	-51 186
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>2 760 417</b>	<b>2 644 674</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler</b>		
Omløpsmidler	2 976 309	2 739 733
- Kortsiktig gjeld	215 892	95 058
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>2 760 417</b>	<b>2 644 674</b>



## VALGKOMITÉENS FORSLAG TIL TILLITSVALGTE

### 1. Som styreleder foreslås:

Navn: Ferdinand Berentzen for 1 år Adresse: Østbyv. 28

### 2. Som styremedlemmer foreslås:

1. Navn: Solgunn Fagersand for 2 år Adresse: Østbyv. 22  
2. Navn: Stine Monsen for 2 år Adresse: Østbyv. 10

### 3. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Preben Ekeli for 1 år Adresse: Østbyv. 15  
2. Navn: Ingunn Nafstad for 1 år Adresse: Østbyv. 11  
3. Navn: for 1 år Adresse:

### 4. Som valgkomité foreslås:

1. Navn: Rebekka Ekhaugen for 1 år Adresse: Østbyv. 48  
2. Navn: UBESATT for 1 år Adresse:

### 5. Som delegat til BORIs generalforsamling foreslås \*):

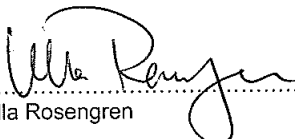
1. Navn: Ferdinand Berentzen Adresse: Østbyv. 28

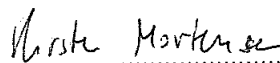
### Som varadelegat til BORI generalforsamling foreslås \*):

1. Navn: Øyvind Fosgaard Adresse: Østbyv. 38

Dato 25/1 - 2021

I valgkomiteen for Østby borettslag

  
Ulla Rosengren

  
Kirsten Mortensen

\*) Utdrag av vedtektene for BORI § 5-4 delegerte:

"Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem med tillegg av en delegert med varamedlem for hvert fylte 50-tall andelseiere".

Delegatantallet fremkommer på følgende vis:

01 - 49 andeler: 1 representant  
50 - 99 andeler: 2 representanter  
100 - 149 andeler: 3 representanter  
150 - 199 andeler: 4 representanter  
200 - 249 andeler: 5 representanter  
250 - 299 andeler: 6 representanter  
300 - 349 andeler: 7 representanter  
350 - 399 andeler: 8 representanter



Til generalforsamlingen i Østby Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Østby Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 431 979. Årsregnskapet består av balanse per 31.12.2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31.12.2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsberetningen bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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.

---

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Skedsmogt. 3A, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)





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.

#### *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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>.

#### **Uttalelse om andre lovmessige krav**

##### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Lillestrøm, 3.mars 2021  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)