



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 985 432 252  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: ØSTÅSEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: Jens Wilhelmsens gate 3  
1671 KRÅKERØY

### 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: Jeanette Hermansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2023

### 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, 07.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Sameieknstnader		1 148 225	1 028 100
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 148 225</b>	<b>1 028 100</b>
<b>Kostnader</b>			
Andre driftskostnader		5 501 398	1 064 408
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 501 398</b>	<b>1 064 408</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-4 353 173</b>	<b>-36 308</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		31 402	81
Kundeutbytte		20 908	21 986
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>52 310</b>	<b>22 067</b>
Annen rentekostnad		145 613	8 247
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>145 613</b>	<b>8 247</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-93 303</b>	<b>13 820</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-4 446 476</b>	<b>-22 488</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-4 446 476</b>	<b>-22 488</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 446 476</b>	<b>-22 488</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		28 821	77 185
Forskuddsbetalte kostnader		207 102	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>235 923</b>	<b>77 185</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd		1 144 087	442 881
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 144 087</b>	<b>442 881</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 380 010</b>	<b>520 066</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 380 010</b>	<b>520 066</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			435 121
Udekket tap		4 011 355	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-4 011 355</b>	<b>435 121</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-4 011 355</b>	<b>435 121</b>
<b>Gjeld</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Avsetning vedl.h.fond		50 000	0
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>50 000</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 104 444	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 104 444</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 154 444</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		233 264	84 663
Skyldige off.avgifter		0	282
Annen kortsiktig gjeld		2 287	0
Påløpte renter		1 371	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>236 922</b>	<b>84 945</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 391 366</b>	<b>84 945</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 380 011</b>	<b>520 066</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 526251

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 985 432 252  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: ØSTÅSEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: Jens Wilhelmsens gate 3  
1671 KRÅKERØY

#### 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: Jeanette Hermansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2023

#### 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, 01.07.2023



Organisasjonsnr: 985 432 252  
ØSTÅSEN BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Sameiekostnader		1 148 225	1 028 100
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 148 225</b>	<b>1 028 100</b>
<b>Kostnader</b>			
Andre driftskostnader		5 501 398	1 064 408
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 501 398</b>	<b>1 064 408</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-4 353 173</b>	<b>-36 308</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		31 402	81
Kundeutbytte		20 908	21 986
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>52 310</b>	<b>22 067</b>
Annen rentekostnad		145 613	8 247
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>145 613</b>	<b>8 247</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-93 303</b>	<b>13 820</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-4 446 476</b>	<b>-22 488</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-4 446 476</b>	<b>-22 488</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 446 476</b>	<b>-22 488</b>



Organisasjonsnr: 985 432 252  
ØSTÅSEN BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		28 821	77 185
Forskuddsbetalte kostnader		207 102	0
Sum fordringer		235 923	77 185
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd		1 144 087	442 881
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 144 087	442 881
Sum omløpsmidler		1 380 010	520 066
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 380 010</b>	<b>520 066</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			435 121
Udekket tap		4 011 355	
Sum opptjent egenkapital		-4 011 355	435 121
Sum egenkapital		-4 011 355	435 121
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Avsetning vedl.h.fond		50 000	0
Sum avsetninger for forpliktelses		50 000	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 104 444	0
Sum annen langsiktig gjeld		5 104 444	0
Sum langsiktig gjeld		5 154 444	0



<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	233 264	84 663
Skyldige off.avgifter	0	282
Annen kortsiktig gjeld	2 287	0
Påløpte renter	1 371	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>236 922</b>	<b>84 945</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>5 391 366</b>	<b>84 945</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 380 011</b>	<b>520 066</b>



Organisasjonsnr: 985 432 252  
ØSTÅSEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



## Øståsen Boligsameie Resultatregnskap 2022

	Noter	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Driftsinntekter</b>					
Innbetaling sameiekostnader	2	1 140 000	1 028 100	1 140 000	1 231 200
Annen inntekt		8 225	0	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 148 225</b>	<b>1 028 100</b>	<b>1 140 000</b>	<b>1 231 200</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Styrehonorar	3	110 000	39 500	110 000	110 000
Personalkostnader	3	28 061	9 447	20 000	20 000
Revisjonshonorar		9 875	2 188	8 000	8 000
Forretningsførerhonorar		89 504	22 376	89 504	89 504
Konsulenthonorar		0	21 802	10 000	10 000
Avsetning til vedlikehold		50 000	0	50 000	50 000
Drift og vedlikehold		4 844 889	463 723	500 000	50 000
Strøm fellesarealer		21 596	17 227	20 000	22 500
Vann- og avløp / renovasjon		107 289	110 809	93 500	112 875
Forsikringspremie		184 425	177 113	194 850	197 500
Andre Driftsutgifter		55 759	68 945	44 146	45 000
Avsetning tap på kundefordringer		0	131 280	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>5 501 398</b>	<b>1 064 408</b>	<b>1 140 000</b>	<b>715 379</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-4 353 173</b>	<b>-36 308</b>	<b>0</b>	<b>515 821</b>
Renteinntekter		31 402	81	0	20 000
Utbytte Gjensidige		20 908	21 986	0	20 000
Rentekostnader		-145 613	-8 247	0	-284 438
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-93 303</b>	<b>13 820</b>	<b>0</b>	<b>-244 438</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 446 476</b>	<b>-22 488</b>	<b>0</b>	<b>271 383</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til annen egenkapital	4	-4 446 476	-22 488		



## Øståsen Boligsameie Balanse 2022

	Noter	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		28 821	208 465
Avsetning tap på kundefordringer		0	-131 280
Forskuddsbetalte kostnader		207 102	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>235 923</b>	<b>77 185</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankinnskudd		1 144 087	442 881
<b>Sum bankinnskudd og kontanter</b>		<b>1 144 087</b>	<b>442 881</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 380 010</b>	<b>520 066</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	-4 011 355	435 121
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-4 011 355</b>	<b>435 121</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-4 011 355</b>	<b>435 121</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Avsetning til vedlikehold		50 000	0
Pantelån	5	5 104 444	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 154 444</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		233 264	84 663
Skyldig f.penger/arb.giveravgift		0	282
Påløpt renter		1 371	0
Annen påløpt kostnad		2 287	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	6	<b>236 922</b>	<b>84 945</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>1 380 010</b>	<b>520 066</b>

Behandlet og godkjent av styret: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 2023

\_\_\_\_\_  
styrets signatur



## Øståsen Boligsameie

### Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Innbetaling fra sameierne til dekning av sameiekostnader inntektsføres etter hvert som tjenestene leveres.

Kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen et år etter balansedagen.

Note nr. 2 - Innkrevde sameiekostnader	2022	2021
Innbetaling sameiekostnader	1 140 000	1 028 100
<b>Sum innkrevde sameiekostnader</b>	<b>1 140 000</b>	<b>1 028 100</b>

### Note nr. 3 - Lønnskostnader, antal ansatte, godtgjørelse, lån til ansatte m.v

Lønnskostnader	2022	2021
Styregodtgjørelse	110 000	140 000
Fradrag for avsatt honorar for 2020	-	(75 000)
Fradrag for avsatt honorar for 2019	-	(27 500)
Arbeidsgiveravgift	17 061	20 022
Fradrag for avsatt AGA for 2020	-	(10 575)
Andre lønnsrelaterte ytelser	11 000	2 000
<b>Sum</b>	<b>138 061</b>	<b>48 947</b>

Sameiet har ingen ansatte.



<b>Note nr. 4 - Egenkapital</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Annen egenkapital 01.01.	435 121	457 609
Årets resultat	-4 446 476	-22 488
<b>Sum egenkapital pr. 31.12.</b>	<b>-4 011 355</b>	<b>435 121</b>

Øståsen Boligsameie består av 38 boligseksjoner og 1 garasjeseksjon - til sammen 39 seksjoner

Negativ egenkapital skyldes at sameiet har hatt høye vedlikeholdskostnader, og dette er finansiert som nedbetales over 15 år. Virkelig verdi av bygninger er høyere enn sameiets kortsiktige gjeld. Forutsetning om fortsatt drift er til stede og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetningen.

## Note nr. 5 - Langsiktig fordringer og gjeld

Lån i DnB NOR Bank ASA - Fredrikstad, opptatt i 2022.

	<b>2022</b>
Gjeld 1/1	-
Låneopptak i året	5 300 000
Avdrag	195 556
Gjeld 31/12	5 104 444
Lånets betingelser	Annuitetslån over 15 år.
Rentesats 31/12	4,90 %

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt:

Gjeld til kredittinstitusjoner	<b>3 717 792</b>
--------------------------------	------------------

<b>Note nr. 6 - Kortsiktig gjeld</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Leverandørgjeld	233 264	84 663
Avsetning styrehonorar/AGA	0	0
Skyldig arb.g.avgift	1 371	282
Annen påløpt kostnad	2 287	0
<b>Sum kortsiktig gjeld pr. 31.12.</b>	<b>236 922</b>	<b>84 945</b>



## Årsregnskap 2022.pdf

Navn Dato  
**Røyseth, Herman Østgård** **2023-02-27**

Identifikasjon

 Røyseth, Herman Østgård

Navn Dato  
**Skaug-Vandraas, Odd Einar** **2023-02-27**

Identifikasjon

 Skaug-Vandraas, Odd Einar

Navn Dato  
**Rannstad, Anne** **2023-02-27**

Identifikasjon

 Rannstad, Anne



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



## SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den  
norske Revisorforening  
Autorisert regnskaps-  
førerselskap

Registrert i Foretaksregisteret  
NO 952 011 677 MVA  
Bankgiro 6129.05.44644  
Hjemmeside: [www.solhoi.no](http://www.solhoi.no)

Til årsmøtet i Øståsen Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øståsen Boligsameie som viser et underskudd på NOK 4 446 476. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 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 sameiet 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige 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.





**SOLHØI REVISJON AS**

Side 2

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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 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, 2. mars 2023  
**Solhøi Revisjon AS**

Lars M. Snopestad  
*Statsautorisert revisor*  
(elektronisk signert)