



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 505 611
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØSTIGARD BORETTSLAG
Forretningsadresse: C/o BORI BBL
Bjørnsøns gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Michael Sundt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 09.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2,13	3 210 119	2 987 268
Sum inntekter		3 210 119	2 987 268
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	114 100	110 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	10	7 380	7 380
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9	2 018 683	1 756 498
Sum kostnader		2 140 163	1 873 979
Driftsresultat		1 069 956	1 113 289
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		312	2 399
Sum finansinntekter		312	2 399
Annen rentekostnad		53 362	73 822
Sum finanskostnader		53 362	73 822
Netto finans		-53 050	-71 423
Ordinært resultat før skattekostnad		1 016 906	1 041 867
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 016 906	1 041 867
Årsresultat		1 016 906	1 041 867
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	12	1 016 906	1 041 867
Sum overføringer og disponeringer		1 016 906	1 041 867



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10,15	49 210 000	49 210 000
Maskiner og anlegg	10	7 995	15 375
Sum varige driftsmidler		49 217 995	49 225 375
Sum anleggsmidler		49 217 995	49 225 375
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		33 502	1 651
Andre fordringer		314 608	326 153
Sum fordringer		348 110	327 804
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 210 415	1 546 495
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 210 415	1 546 495
Sum omløpsmidler		1 558 525	1 874 300
SUM EIENDELER		50 776 520	51 099 675
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	11	3 500	3 500
Sum innskutt egenkapital		3 500	3 500
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Annen egenkapital	12	16 868 344	15 851 437
Sum opptjent egenkapital		16 868 344	15 851 437
Sum egenkapital		16 871 844	15 854 937
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13,15	2 768 999	3 033 354
Øvrig langsiktig gjeld	13,14, 15	31 005 705	32 086 917
Sum annen langsiktig gjeld		33 774 704	35 120 271
Sum langsiktig gjeld		33 774 704	35 120 271
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		129 973	124 467
Sum kortsiktig gjeld		129 973	124 467
Sum gjeld		33 904 676	35 244 737
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		50 776 520	51 099 675



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 320133

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 505 611
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØSTIGARD BORETTSLAG
Forretningsadresse: C/o BORI BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Michael Sundt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.06.2022



Organisasjonsnr: 981 505 611
ØSTIGARD BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2,13	3 210 119	2 987 268
Sum inntekter		3 210 119	2 987 268
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	114 100	110 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	10	7 380	7 380
Annen driftskostnad	4,5,6,7,8	2 018 683	1 756 498
Sum kostnader		2 140 163	1 873 979
Driftsresultat		1 069 956	1 113 289
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		312	2 399
Sum finansinntekter		312	2 399
Annen rentekostnad		53 362	73 822
Sum finanskostnader		53 362	73 822
Netto finans		-53 050	-71 423
Ordinært resultat før skattekostnad		1 016 906	1 041 867
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 016 906	1 041 867
Årsresultat		1 016 906	1 041 867
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	12	1 016 906	1 041 867
Sum overføringer og disponeringer		1 016 906	1 041 867



Organisasjonsnr: 981 505 611
ØSTIGARD BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10,15	49 210 000	49 210 000
Maskiner og anlegg	10	7 995	15 375
Sum varige driftsmidler		49 217 995	49 225 375

Sum anleggsmidler		49 217 995	49 225 375
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		33 502	1 651
Andre fordringer		314 608	326 153
Sum fordringer		348 110	327 804

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 210 415	1 546 495
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 210 415	1 546 495

Sum omløpsmidler		1 558 525	1 874 300
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		50 776 520	51 099 675
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	11	3 500	3 500
Sum innskutt egenkapital		3 500	3 500

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	12	16 868 344	15 851 437
Sum opptjent egenkapital		16 868 344	15 851 437

Sum egenkapital		16 871 844	15 854 937
------------------------	--	-------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld



Gjeld til			
kredittinstitusjoner	13,15	2 768 999	3 033 354
Øvrig langsiktig gjeld	13,14,15	31 005 705	32 086 917
Sum annen langsiktig gjeld		33 774 704	35 120 271
Sum langsiktig gjeld		33 774 704	35 120 271
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		129 973	124 467
Sum kortsiktig gjeld		129 973	124 467
Sum gjeld		33 904 676	35 244 737
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		50 776 520	51 099 675



Organisasjonsnr: 981 505 611
ØSTIGARD BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

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

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	1 779 648	1 619 859	1 779 644	1 987 608
Andel renter		53 362	73 684	60 000	60 000
Andel avdrag		264 355	254 170	275 000	275 000
Andre inntekter	2	31 542	0	0	0
Nedskrivning andel IN-gjeld	13	1 081 212	1 039 555	0	0
Sum inntekter		3 210 119	2 987 268	2 114 644	2 322 608
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	14 100	10 100	14 100	14 100
Styrehonorar	4	100 000	100 000	100 000	100 000
Avskrivninger	10	7 380	7 380	7 400	7 400
Revisjonshonorar	4	4 694	4 656	4 900	4 900
Forretningsførerhonorar		90 224	88 108	90 220	92 840
Konsulenttjenester	5	42 683	58 466	55 000	50 000
Kontingenter		14 056	13 379	13 500	14 300
Drift og vedlikehold	6	868 297	775 986	623 500	792 000
Forsikringer		98 214	93 626	98 900	103 900
Kommunale avgifter		414 618	388 824	410 000	444 000
Eiendomsskatt		81 052	75 702	80 000	87 000
Energi/fyring	7	70 448	18 699	42 000	55 000
Kabel-TV og bredbånd	8	195 296	192 032	200 000	205 000
Andre driftskostnader	9	139 101	47 020	63 500	80 100
Sum kostnader		2 140 163	1 873 979	1 803 020	2 050 540
Driftsresultat		1 069 956	1 113 289	311 624	272 068
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		312	2 399	1 000	1 000
Rentekostnader		53 362	73 822	60 000	60 000
Sum finansposter		-53 050	-71 423	-59 000	-59 000
Årets resultat		1 016 906	1 041 867	252 624	213 068
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital	12	1 016 906	1 041 867	0	0
Sum disponering		1 016 906	1 041 867	0	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	10, 15	12 302 000	12 302 000
Bygninger	10, 15	36 908 000	36 908 000
Andre anleggsmidler	10	7 995	15 375
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		49 217 995	49 225 375
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		33 502	1 651
Kortsiktige fordringer		1 476	23 494
Forskuddsbetalte kostnader		313 132	302 659
Bank		1 210 415	1 546 495
Sum omløpsmidler		1 558 525	1 874 300
SUM EIENDELER		50 776 520	51 099 675



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	3 500	3 500
Opptjent egenkapital	12	16 868 344	15 851 437
Sum egenkapital		16 871 844	15 854 937
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
IN-gjeld	13, 15	11 325 205	12 406 417
Pantelån	13, 15	2 768 999	3 033 354
Borettsinnskudd	14, 15	19 680 500	19 680 500
Sum langsiktig gjeld		33 774 704	35 120 271
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		129 973	124 467
Sum kortsiktig gjeld		129 973	124 467
Sum gjeld		33 904 676	35 244 737
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		50 776 520	51 099 675

Pant og sikkerhetsstillelse 15

Lillestrøm 31.12.21
Østigard Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Michael Sundt
Styreleder

Eirin Regine Lindseth
Styremedlem

Asbjørn Jangås
Styremedlem

307 Østigard Borettslag



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

	2021	2020
Felleskostnader	1 779 648	1 619 859
Sum	1 779 648	1 619 859

Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
El-bil lading	31 542	0
Sum	31 542	0

Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-4 000
Sum	14 100	10 100

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



NOTER

Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	100 000	100 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 694	4 656
Sum	104 694	104 656

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021.

Note 5 - Konsulent tjenester

	2021	2020
Juridisk rådgivning	0	18 688
Teknisk bistand	8 313	4 838
Vedlikeholdsplan/HMS	20 000	20 913
Andre forvaltningstjenester	14 370	14 027
Sum	42 683	58 466

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold eiendom	0	59 581
Vedlikehold bygg	444 839	484 879
Vedlikehold VVS	12 778	5 028
Vedlikehold elektro	102 265	7 286
Vedlikehold utvendige anlegg	59 312	8 435
Vedlikehold garasjer	0	4 729
Andre drift/vedl. holdskostn.	4 430	0
Brannsikring	60 739	89 993
Kostnader til dugnad	483	305
Egenandel forsikringsskader	0	5 000
Vaktmestertjenester	44 220	0
Renholdstjenester	86 106	60 751
Snøbrøyting/strøing/feing	53 125	50 000
Sum	868 297	775 986

Note 7 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	70 448	18 699
Sum	70 448	18 699

**NOTER****Note 8 - Kabel-TV og bredbånd**

	2021	2020
Kabel-TV	195 296	192 032
Sum	195 296	192 032

Note 9 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Søppeltømming/Container	22 058	10 355
Lyspærer, sikringer m.m.	0	632
Sanitær- og renholdskostnader	401	0
Verktøy og redskaper	66 407	12 420
Innkjøp av IT-/kontormaskiner	760	0
Inventar	2 447	8 224
Nøkler, låser og skilt	3 412	0
Andre driftsmaterialer	6 987	0
Skadedyrarb. & Soppkontroll	0	228
Kontorrekvisita	0	179
Generalforsamling/årsmøte	5 609	6 327
IT-Kostnader	420	420
Driftskostnader kjøretøy/maskiner	21 926	4 715
Gaver	4 200	0
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 777	2 857
Velferdskostnader	1 699	664
Sum	139 101	47 020

Note 10 - Anleggsmidler

	Arbeidsmaskiner (traktor)	Arbeidsmaskiner (traktor)	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	45 500	36 900	36 908 000	12 302 000
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	45 500	36 900	36 908 000	12 302 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	45 500	28 905	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	7 995	36 908 000	12 302 000
Årets avskrivninger :	0	7 380	0	0
Antatt levetid i år :	3	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.



NOTER

Note 11 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	35	100	3 500

Note 12 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Opptjent egenkapital 01.01	15 851 437	14 809 571
Tilført til/fra EK fra årets resultat	1 016 906	1 041 867
Opptjent egenkapital 31.12	16 868 344	15 851 437

Note 13 - Pantelån

Kreditor:	Nordea Bank ABP
Lånenummer:	62018108254
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2012
Rentesats:	1.95 %
Beregnet innfridd:	30.03.2031
Opprinnelig lånebeløp:	29 526 000
Lånesaldo 01.01:	3 033 354
Avdrag i perioden:	264 355
Lånesaldo 31.12:	2 768 999
Saldo 5 år frem i tid:	1 342 156
Andelssaldo 01.01:	12 406 417
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	1 081 212
Andelssaldo 31.12:	11 325 205
Sum pantegjeld for lån:	14 094 204

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN). Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin beregnede andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseier vil ved IN få inntrødd i långivers krav mot borettslaget med tilhørende pantesikkerhet. Andelseier gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån.

IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Overfor den enkelte andelseier beregnes andel restansvar IN som et forholdstall mellom samlede innbetalinger og gjenværende fellesgjeld.



NOTER

Note 14 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 15 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	33 774 704	35 120 271
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	49 210 000	49 210 000

Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	49 206 500	49 206 500



NOTER

Note 16 - Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler 01.01	1 749 833	1 994 312
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 016 906	1 041 867
Tilbakeføring avskrivninger	7 380	7 380
Avdrag langsiktig gjeld	-264 355	-254 170
Nedskrivning IN-gjeld	-1 081 212	-1 039 555
B. Årets endringer disponible midler	-321 280	-244 479
C. Disponible midler 31.12	1 428 552	1 749 833
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	1 558 525	1 874 300
- Kortsiktig gjeld	129 973	124 467
= Disponible midler 31.12	1 428 552	1 749 833



Resultat og balanse med noter for Østigard Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Østigard Borettslag

Styreleder	Michael Sundt (sign.)	17.02.2022
Styremedlem	Asbjørn Jangås (sign.)	17.02.2022
Styremedlem	Eirin Regine Lindseth (sign.)	17.02.2022



Østigard Borettslag - Styrets årsberetning 2021

Tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

- Styreleder, Michael Sundt, Fjellsetveien 121
- Styremedlem, Eirin Regine Lindseth, Fjellsetveien 115
- Styremedlem, Asbjørn Jangås, Fjellsetveien 123
- Varamedlem, Ingvild Meyer Sørflaten, Fjellsetveien 119
- Varamedlem, Bjørn Bergerud, Fjellsetveien 117

Selskapsinformasjon

Østigard Borettslag har organisasjonsnummer 981505611

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL. 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.

Forretningsfører er BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Postadresse

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse

Borettslaget ønsker å motta EHF. EHF-adressen er borettslagets organisasjonsnummer: 981505611.

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til faktura@bori.no

Eventuell papirfakturaer stiles slik:

Østigard Borettslag , 981505611.

Postboks 2719

7439 Trondheim

Selskapet, eiendommen og bygningene

Østigard Borettslag ble stiftet 21/01/2001 og har organisasjons-nummer 981505611.

Borettslaget består av 35 andelsboliger, fordelt på 3 bygninger med adressene Fjellsetveien 113, 115, 117, 119, 121, 123

Eiendommen har 37 bnr 730, 731, 733, 765 i Lillestrøm kommune.

Borettslagets styre har ikke kontor men treffes på telefon til medlemmene i styret (se www.ostigard.no). Styret kan også kontaktes på e-post Styret@Ostigard.no. Utfyllende informasjon finnes på www.ostigard.no, kontakt styret for brukernavn og passord.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brann-sloknings-utstyr, enten pulverapparat eller



brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg.

Borettslaget har web-basert internkontrollsystem BORIHms for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget og systemet varsler den ansvarlige når det er tid for et periodisk tiltak. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen(e) og på eiendommen.

HMS tiltak som er gjennomført i 2021:

- Årlig kontroll av røykvarslere og brannslukkingsapparater
- Gjennomført brannslukkeøvelse
- Satt opp brannslukkere i loftsetasjene
- Byttet røykvarslere og satt inn en ekstra i alle boenheter så det er to til sammen
- Satt opp røykvarslere i oppgangene
- Satt opp lys i rømningstrapper på baksiden
- Gjennomført kontroll av el-anlegg i boenheter og fellesarealer
- Ryddet baktrapper for søppel og gjenstander
- Årlig vernerunde gjennomgang/kontroll av bygningsmassen
- Årlig og månedsvis kontroll av lekeplasser
- Årlig risikovurdering
- Årlig utsending av HMS informasjon med skjema for el-kontroll og rens av avtrekksvifte

Styrets arbeid

Siden ordinær generalforsamling mandag 19.04.2021 har styret avholdt 5 styremøter 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
- Innkjøp av utstyr

Vedlikehold utført:

- Slemmet/pusset ny støttemur bak 113
- Fuktsanering i 1. etg i nr 123 (2 soverom på baksiden og stuehjørnet på forsiden),
- Fuktsanering i 1. og 2. etg nr 121 (stuehjørne i 1. og 2. etg. på forsiden)
- Fuktsanering i baktrapp 121/123 (råte i vegg og hjørnekasser 1. etg, fuging under dører alle etasjer)
- Byttet vindski i 3. etg baksiden nr 121
- Reparert veggplate i 1.etg baksiden inkl. fjerning av fuglerede.
- Rettet opp bod på baksiden nr 119 (hele boden var skeiv)
- Byttet vinduslister i 3. etg. stuevindu forsiden i nr 119
- Byttet vindski i 3. etg 119 baksiden veranda
- Fuktsanering i baktrapp 117/119 (råte i vegg og hjørnekasser 1. etg, fuging under dører alle etasjer)
- Rettet opp verandadør i nr 121 u.etg
- Byttet soveromsvindu foran og bak i nr 119 3. etg
- Rettet opp verandadør i nr 119 inkl. håndtak og lås
- Fuging under alle dører mot baktrapp i nr 113/115
- Reparert hvite fasadeplater ved trapp opp til 113



- Byttet diverse vinduslister med råteskade

Av andre saker kan nevnes:

- Hovedvask i oppgangene
- El-kontroll i alle leiligheter
- Gjennomført årlig service på garasjeporter, elbil ladere, dører til baktrapper og inngangsdører
- Ryddet i garasjeboder, trappeoppganger, loftsområder, baktrapper. Kastet søppel, sykler, dekk og andre gjenglemte ting
- Reparert gangvei og heller ved nr 117
- Ryddet og plantet i plantefeltet mellom A og B blokkene
- Diverse malearbeid utvendig
- Påbegynt trefelling bak B blokka
- Klippet tuja hekker til 150 cm (dugnad)
- Renset sandfangere i garasjer, byttet indre rist i nr 121/123
- Sjekket vanntrykk i nr 121/123 pga påstått lavt trykk, ingen feil funnet
- Kjøpt inn løvblåsere, kantklippere, motorsag, hekksakser og batterier fra Hikoki
- Gjennomført dugnad
- Kjøpt inn batteridrevne snøskuffer fra Biltema og Ryobi
- Kjøpt inn høytrykksvaskere til alle garasjene
- Montert stikkontakter til høytrykksvaskere i garasjene
- Montert nye lamper i garasjeboder og redskapsboder
- Hatt befarings og fått rapport fra BORI vedr. anbefalinger balkongdekke
- Fire nye elbilladere installert
- Inngått avtale med Pål Hansen om vaktmestertjenester
- Spyling av avløpsrør i nr 115 2. og 3. etasje pga vannskum i 2. etg når avløpet i 3. ble brukt
- Kjøpt inn ny vimpel
- Montert lys i baktrapper
- Godkjent utvidelse av P-plass for beboer i nr 117 (tar av litt av terrassen)
- Gjennomført vedlikeholdsspyling av avløpsrør
- Gjennomført feiing av piper
- Gjennomført kontroll av takdekket (BORI)
- Byttet viftemotor til ventilasjonsanlegget i garasjen C-blokka, byttet deler av ventilasjonsrør i alle garasjer

Av andre ting som bør være av interesse nevnes:

- A blokka har nå 4 billadere montert, B og C blokka har 5 billadere hver. Grensen i det anlegget vi har nå er 6 billadere i hver garasje før vi må utvide med nye kontrollbokser og større sikringer.
- 2 leiligheter har byttet eier i året som gikk,
- Ny leieboer i Lillestrøm Kommunes leilighet i nr 123
- Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

Regnskapet for 2021

Regnskapet for 2021 viser et driftsresultat på kr 1 069 956 og et positivt årsresultat på kr 1 016 906.

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

Vedlikehold elektro (belysning, stikkontakter), vedlikehold utvendige anlegg (grøntområder og trefelling), vaktmestertjenester (ny), økte strømkostnader, innkjøp av el. verktøy (Hikoki og snøskuffer), og vedlikehold/repasasjon av gressklipper og snøfreser. Se regnskap.



Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2021 kr 1 428 552.

Styrets kommentar

Det er gjennomført vedlikehold i henhold til vedlikeholdsplan som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er ikke foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2021 og frem til styret årsberetning er avgitt.

Styret setter inn 600.000,- på sparekonto i Boligbanken etter anbefaling fra Bori for å få over 1% rente på dette, disse pengene kan hentes inn igjen når som helst.

Styret har byttet forsikringsleverandør fra Fremtind til Protector (fra 21.3.22), dette reduserer forsikringspremien med 8,2% for 2022.

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 31.12.2021 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Kostnadsutvikling / budsjett for 2022

Felleskostnader

Oversikten er basert på innbetaling av felleskostnader etter endring fra 01.01.2022. Lån med individuell nedbetaling (IN-avtale) reguleres og avregnes fortløpende etter gjeldende lånebetingelser.

Forsikringer

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettert med en økning på 5%.

Kommunale avgifter

Det er lagt til grunn en økning på 7% i forhold til 2021.

Finanskostnader

For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2020 lagt til grunn ved budsjetteringen, samt 3 økninger på 0,25 prosentpoeng i løpet av 2022. Fastrentelån er beregnet i samsvar med låneavtale.

Øvrig

Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2022 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Planlagt vedlikehold

Borettslaget har følgende planer for vedlikehold i 2022:

- Montere brannstiger
- Fuktsanering (vegger, vinduer, terrasser m.v.)
- Diverse malearbeid på tidligere utførte reparasjoner
- Fullføre trefelling bak B og C blokkene



- Olje sittegrupper, basketballbanen mellom B og C blokka og annet treverk
- Henge opp sykkelstativer i garasjebodene
- Male rekkverk ved parkeringsplasser 117/119
- Male vegger ved trappetrinn til garasjer i B og C blokkene
- Bytte slangetrommel i garasjen 117/119
- Trykkvaske fasadefliser på forsiden
- Fortsette rydding og beplantning mellom A og B blokka
- Vedlikeholde terrassedekke i 1. etg nr 113 og 115
- Vaske og male hvite terrassefronter og terrassegulvkanter

Av andre viktige vedlikeholdsoppgaver som må vurderes framover i tid kan nevnes:

- Utvide ladekapasitet for elbil lading fra 6 til 12 ladere pr garasje
- Bytte takdekke (avvente inspeksjon av Bori/taktekkerfirma)
- Bytte ut hvite terrassefronter (lekt, plater, lister, toppbord)
- Male fasader (6 og 7 år siden 2015/2016)
- Vurdere å bytte ut søppelskur med nedgravde søppel containere

Individuell nedbetaling av fellegjeld (IN)

Borettslagets har etablert IN-ordning. Dette gir andelseier adgang til å innbetale hele eller deler av andel fellesgjeld. Etter nedbetaling reduseres kapitalkostnadene (felleskostnader til dekning av renter og avdrag) tilsvarende.

Innbetaling må skje ved terminforfall (**30.3, 30.6, 30.9 og 30.12**) og minste-beløp er kr 50 000 pr gang. Beløpet må være kreditert BORI's klient-konto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes kan nedbetaling ikke foretas og beløpet blir returnert.

Andelseiere som ønsker å nedbetale andel av fellesgjeld må ta kontakt med BORI minst én måned før nedbetaling, for å inngå avtale om dette. Det påløper et gebyr ved innbetaling gjennom IN-ordningen.

For andelseiere som ikke har nedbetalt, justeres kapitalkostnadene fortløpende i henhold til gjeldende lånebetingelser og avregnes i ettertid mot faktiske påløpte renter og avdrag.

Forsikring

Felleskostnader

Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Bygninger

Sameiets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Protector Forsikring, polisnr 2793491-1.1 (fra 21.03.2022). Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikrings sak i seg selv.

Egenandel er for tiden kr 10.000,-. «Heldekning for boligsammenslutning» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

Skadedyr

«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr. Forsikringen dekker bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Forsikringen dekker også skade voldt av ulike insekter, se utfyllende liste i vilkårene. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

Ved skade

For å melde skade til Protector benyttes skademeldingsskjema på www.bori.no. Ved akutt



skade kan Protectors vakttelefon 24 13 18 88 benyttes.

Ved skade i boligen skal beboerne straks ta kontakt med styreleder. Utenfor kontortid gis det melding til sameiets styreleder eller forsikringsselskapets vakttelefon 24 13 18 88.

Bruksoverlating (utleie mm)

Søknad om bruksoverlating kan sendes fra *Min side* når du er logget inn på www.bori.no. Søknadsskjema kan også lastes ned fra www.bori.no eller fås tilsendt ved henvendelse til BORI. Søknader behandles av borettslagets styre. Eier må sørge for at styre og forretningsfører har oppdatert kontakinformasjon på både eier og beboer.

Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget og medlemmer av BORI har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud, foran de med lengst ansiennitet i BORI. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet.

Forkjøpsrett utlyses på BORIs nettsider www.bori.no. Andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI.

Når boligen selges betyr det at det medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig, men ikke trenger å delta aktivt i budgivningen. Hvis boligen er solgt, kan medlemmer av BORI tre inn i den fastsatte kjøpesum.

BORI registrerer faktiske omsetningspriser for alle overdragelser og kan på bestilling anslå markedspris.

Kabel-TV og bredbånd

Borettslaget er tilknyttet Telia for levering av TV signaler og bredbånd. I grunnpakken til Telia (Premium 50) som alle får gjennom borettslaget ligger det et stort antall faste kanaler og 50 "Telia poeng" for å handle ekstra kanaler, bredbåndet leveres med 50/20Mb/sek båndbredde og trådløst premium modem. Både kanalutvalg og båndbredde kan utvides for egen regning hos Telia (se www.telia.no). Telia Box dekode medfølger borettslagets abonnement, dekode og modem skal bli værende i leiligheten ved flytting.

Chat med Telia hverdager mellom kl. 08 – 20, lørdag 09 – 17 eller søndag 10 – 15.
Telefon til kundeservice: 924 05 050. Chat med Otelia, Telias chattende robot, døgnet rundt. Se <https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/> for mer informasjon.

Parkering og lading av bil

Borettslaget har parkeringsplasser for gjester og fellesgarasjer med en fast plass for alle boenheter unntatt 1 boenhet i hver oppgang som har fast plass på parkeringsplass ute. Det er mulighet for motorvarmer på hver parkeringsplass i fellesgarasjen og den ene ute. Det er gjesteparkering utenfor oppgangene med plass til 2-3 gjester pr oppgang. Beboere med flere enn 1 bil kan parkere bil nr 2 og videre på gjesteparkeringene. Beboere med garasje plass må benytte denne til bil nr 1 og ikke benytte gjesteparkeringen til denne iht. Husordensreglene.

Borettslaget har installert infrastruktur for elbil lading (begrenset til 6 biler pr garasje pt), beboeren må selv kjøpe inn ladeboks fra Automatikk Service AS tilpasset ladeinfrastrukturen til ca 20.000,- Ta kontakt med styret for bestilling.

Det er forbudt å lade elbil fra vanlige stikkontakter i garasjene!

Driften av borettslaget



Borettslaget har avtale med Hansen S&T om vaktmestertjenester (vedlikehold, rydding, snømåking, trefelling). Borettslaget har avtale med Bergheim Snøservice AS om snørydding og strøing med traktor.

Nøkler/rekvisisjon kan fås ved henvendelse til vaktmesteren/styret, og må betales av den enkelte. Borettslagets leverandør av systemnøkler er Karl Jensen AS på Lillestrøm.

Renhold i fellesarealene utføres av Toma AS.

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget disse finner du på Borettslagets websider <https://www.ostigard.no/om-borettslaget-intranett/> eller kan tilsendes ved henvendelse til styret.

Energimerking er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Energiattest kan utarbeides av eier på www.energimerking.no.

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brann-sloknings-utstyr enten pulverapparat eller brannslange. Alle boenheter har i 2021 fått tildelt 2 røykvarslere og ett skum apparat. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Vedlikeholdshistorikk

- Maling av fasader 2003
- Betongfasader belagt med fliser 2007
- Drenering av grunnmur 2007
- Maling av frontfasader 2008
- Maling av resterende fasader 2009
- Utskifting av brannsikringsutstyr 2010
- Vedlikehold av drenering 2011
- Fuktsikring av utsatte hjørner på baksiden 2011
- Sikring av støttemur, samt lagt støtmatter på lekeplass mellom A og B blokk. Bygd liten platting. 2012
- Trappopp ganger er pusset opp og fått nytt lys 2013
- Fuktsikring av dekker, toppbalkonger (uten tak) 2013
- Beisning av B og C blokk 2015
- Fuktsikring av overbygg inngangspartier i B og C blokk 2015
- Drenering bak B og C blokk (Gravco) 2015
- Ny belysning i garasjene (Linje elektro) 2015
- Vedlikeholds spyling av alle avløp, soilrør++ (Gravco) 2015
- Beisning av A blokk 2016
- Bygd ny platting mellom B og C blokk 2016
- Fuktsikring av overbygg inngangspartier i A blokk 2016
- Spyling av nedløpsrør (Gravco) 2017
- Rens av ventilasjonsanlegg i alle leiligheter (Miljøteknikk) 2017
- Etablert infrastruktur el-billading 2019
- Byttet utgangsdører samt nødutgangsdører på balkonger 2019
- Nye garasjeporter med dør 2019
- Reparasjon av balkongvegg etter fuktskade i 113, fuging av balkong 2020
- Bekjempelse av Skjeggkre i Fjellsetveien 121/123 2020
- Reparasjon av takrenner 2020
- Byttet ut brannslukkeapparater 2020
- Reparasjon av balkongvegg etter fuktskade i 115, fuging av balkong 2020
- Revet og bygget ny støttemur bak nr 113 2020
- Byttet 4 soveromsvinduer i nr 117 og 123 pga fuktskader 2020/21
- Diverse vedlikehold av vindskier, listverk, dører, skillevegger mv. 2020/21
- Fuktsanering i 1. etg i nr 123 (2 soverom på baksiden og stuehjørnet på forsiden) i 2021
- Fuktsanering i 1. og 2. etg nr 121 (stuehjørne i 1. og 2. etg. på forsiden) i 2021
- Fuktsanering i baktrapp i B og C blokkene (råte i vegg og hjørnekasser 1. etg) i 2021
- Spyling av avløpsrør (Gravco) 2022



- Fuging under alle dører mot baktrapp i alle blokker i 2021

Mer informasjon finnes på <https://www.ostigard.no>

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.03.2022



RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	1 779 648	1 619 859	1 779 644	1 987 608
Andel renter		53 362	73 684	60 000	60 000
Andel avdrag		264 355	254 170	275 000	275 000
Andre inntekter	2	31 542	0	0	0
Nedskrivning andel IN-gjeld	13	1 081 212	1 039 555	0	0
Sum inntekter		3 210 119	2 987 268	2 114 644	2 322 608
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	14 100	10 100	14 100	14 100
Styrehonorar	4	100 000	100 000	100 000	100 000
Avskrivninger	10	7 380	7 380	7 400	7 400
Revisjonshonorar	4	4 694	4 656	4 900	4 900
Forretningsførerhonorar		90 224	88 108	90 220	92 840
Konsulenttjenester	5	42 683	58 466	55 000	50 000
Kontingenter		14 056	13 379	13 500	14 300
Drift og vedlikehold	6	868 297	775 986	623 500	792 000
Forsikringer		98 214	93 626	98 900	103 900
Kommunale avgifter		414 618	388 824	410 000	444 000
Eiendomsskatt		81 052	75 702	80 000	87 000
Energi/fyring	7	70 448	18 699	42 000	55 000
Kabel-TV og bredbånd	8	195 296	192 032	200 000	205 000
Andre driftskostnader	9	139 101	47 020	63 500	80 100
Sum kostnader		2 140 163	1 873 979	1 803 020	2 050 540
Driftsresultat		1 069 956	1 113 289	311 624	272 068
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		312	2 399	1 000	1 000
Rentekostnader		53 362	73 822	60 000	60 000
Sum finansposter		-53 050	-71 423	-59 000	-59 000
Årets resultat		1 016 906	1 041 867	252 624	213 068
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital	12	1 016 906	1 041 867	0	0
Sum disponering		1 016 906	1 041 867	0	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	10, 15	12 302 000	12 302 000
Bygninger	10, 15	36 908 000	36 908 000
Andre anleggsmidler	10	7 995	15 375
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		49 217 995	49 225 375
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		33 502	1 651
Kortsiktige fordringer		1 476	23 494
Forskuddsbetalte kostnader		313 132	302 659
Bank		1 210 415	1 546 495
Sum omløpsmidler		1 558 525	1 874 300
SUM EIENDELER		50 776 520	51 099 675



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	3 500	3 500
Opptjent egenkapital	12	16 868 344	15 851 437
Sum egenkapital		16 871 844	15 854 937
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
IN-gjeld	13, 15	11 325 205	12 406 417
Pantelån	13, 15	2 768 999	3 033 354
Borettsinnskudd	14, 15	19 680 500	19 680 500
Sum langsiktig gjeld		33 774 704	35 120 271
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		129 973	124 467
Sum kortsiktig gjeld		129 973	124 467
Sum gjeld		33 904 676	35 244 737
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		50 776 520	51 099 675

Pant og sikkerhetsstillelse 15

Lillestrøm 31.12.21
Østigard Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Michael Sundt
Styreleder

Eirin Regine Lindseth
Styremedlem

Asbjørn Jangås
Styremedlem

307 Østigard Borettslag



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

	2021	2020
Felleskostnader	1 779 648	1 619 859
Sum	1 779 648	1 619 859

Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
El-bil lading	31 542	0
Sum	31 542	0

Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-4 000
Sum	14 100	10 100

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



NOTER

Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	100 000	100 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 694	4 656
Sum	104 694	104 656

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021.

Note 5 - Konsulent tjenester

	2021	2020
Juridisk rådgivning	0	18 688
Teknisk bistand	8 313	4 838
Vedlikeholdsplan/HMS	20 000	20 913
Andre forvaltningstjenester	14 370	14 027
Sum	42 683	58 466

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold eiendom	0	59 581
Vedlikehold bygg	444 839	484 879
Vedlikehold VVS	12 778	5 028
Vedlikehold elektro	102 265	7 286
Vedlikehold utvendige anlegg	59 312	8 435
Vedlikehold garasjer	0	4 729
Andre drift/vedl. holdskostn.	4 430	0
Brannsikring	60 739	89 993
Kostnader til dugnad	483	305
Egenandel forsikringsskader	0	5 000
Vaktmestertjenester	44 220	0
Renholdstjenester	86 106	60 751
Snøbrøyting/strøing/feing	53 125	50 000
Sum	868 297	775 986

Note 7 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	70 448	18 699
Sum	70 448	18 699



NOTER

Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	195 296	192 032
Sum	195 296	192 032

Note 9 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Søppeltømming/Container	22 058	10 355
Lyspærer, sikringer m.m.	0	632
Sanitær- og renholdskostnader	401	0
Verktøy og redskaper	66 407	12 420
Innkjøp av IT-/kontormaskiner	760	0
Inventar	2 447	8 224
Nøkler, låser og skilt	3 412	0
Andre driftsmaterialer	6 987	0
Skadedyrarb. & Soppkontroll	0	228
Kontorrekvisita	0	179
Generalforsamling/årsmøte	5 609	6 327
IT-Kostnader	420	420
Driftskostnader kjøretøy/maskiner	21 926	4 715
Gaver	4 200	0
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 777	2 857
Velferdskostnader	1 699	664
Sum	139 101	47 020

Note 10 - Anleggsmidler

	Arbeidsmaskiner (traktor)	Arbeidsmaskiner (traktor)	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	45 500	36 900	36 908 000	12 302 000
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	45 500	36 900	36 908 000	12 302 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	45 500	28 905	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	7 995	36 908 000	12 302 000
Årets avskrivninger :	0	7 380	0	0
Antatt levetid i år :	3	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.



NOTER

Note 11 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	35	100	3 500

Note 12 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Opptjent egenkapital 01.01	15 851 437	14 809 571
Tilført til/fra EK fra årets resultat	1 016 906	1 041 867
Opptjent egenkapital 31.12	16 868 344	15 851 437

Note 13 - Pantelån

Kreditor:	Nordea Bank ABP
Lånenummer:	62018108254
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2012
Rentesats:	1.95 %
Beregnet innfridd:	30.03.2031
Opprinnelig lånebeløp:	29 526 000
Lånesaldo 01.01:	3 033 354
Avdrag i perioden:	264 355
Lånesaldo 31.12:	2 768 999
Saldo 5 år frem i tid:	1 342 156
Andelssaldo 01.01:	12 406 417
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	1 081 212
Andelssaldo 31.12:	11 325 205
Sum pantegjeld for lån:	14 094 204

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN). Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin beregnede andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseier vil ved IN få inntraderett i långivers krav mot borettslaget med tilhørende pantesikkerhet. Andelseier gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån.

IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Overfor den enkelte andelseier beregnes andel restansvar IN som et forholdstall mellom samlede innbetalinger og gjenværende fellesgjeld.



NOTER

Note 14 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 15 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	33 774 704	35 120 271
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	49 210 000	49 210 000

Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	49 206 500	49 206 500



NOTER

Note 16 - Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler 01.01	1 749 833	1 994 312
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 016 906	1 041 867
Tilbakeføring avskrivninger	7 380	7 380
Avdrag langsiktig gjeld	-264 355	-254 170
Nedskrivning IN-gjeld	-1 081 212	-1 039 555
B. Årets endringer disponible midler	-321 280	-244 479
C. Disponible midler 31.12	1 428 552	1 749 833
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	1 558 525	1 874 300
- Kortsiktig gjeld	129 973	124 467
= Disponible midler 31.12	1 428 552	1 749 833



Resultat og balanse med noter for Østigard Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Østigard Borettslag

Styreleder	Michael Sundt (sign.)	17.02.2022
Styremedlem	Asbjørn Jangås (sign.)	17.02.2022
Styremedlem	Eirin Regine Lindseth (sign.)	17.02.2022



Til generalforsamlingen i Østigard Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Østigard Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 016 906. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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.

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

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

An Association of Independent Accounting Firms



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Lillestrøm, 22. mars 2022

SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum

Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

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

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no

Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.