



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 745 301
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØSTGÅRD BORETTSLAG VII
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfol
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bente Krogstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 27.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 335 864	1 248 000
Sum inntekter		1 335 864	1 248 000
Kostnader			
Lønnskostnad		70 742	70 742
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		39 968	39 968
Annen driftskostnad		1 433 473	982 690
Sum kostnader		1 544 183	1 093 400
Driftsresultat		-208 319	154 600
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 167	788
Sum finansinntekter		2 167	788
Annen finanskostnad		441 182	234 083
Sum finanskostnader		441 182	234 083
Netto finans		-439 015	-233 295
Resultat før skattekostnad		-647 333	-78 694
Årsresultat		-647 333	-78 694
Totalresultat		-647 333	-78 694
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-647 333	-78 694
Sum overføringer og disponeringer		-647 333	-78 694



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 557 087	4 557 087
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 484 788	1 524 756
Sum varige driftsmidler		6 041 875	6 081 843
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 041 875	6 081 843
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		46 031	155 496
Sum fordringer		46 031	155 496
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		372 606	429 956
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		372 606	429 956
Sum omløpsmidler		418 638	585 453
SUM EIENDELER		6 460 512	6 667 296

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 505 749	1 858 415
Sum opptjent egenkapital		-2 505 749	-1 858 415
Sum egenkapital		-2 503 349	-1 856 015
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 534 492	7 772 060
Øvrig langsiktig gjeld		367 197	367 197
Sum annen langsiktig gjeld		8 901 689	8 139 257
Sum langsiktig gjeld		8 901 689	8 139 257
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		52 753	1 831
Leverandørgjeld		1 320	152 248
Annen kortsiktig gjeld		8 099	229 975
Sum kortsiktig gjeld		62 172	384 054
Sum gjeld		8 963 861	8 523 311
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 460 512	6 667 296



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 421370

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 745 301
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØSTGÅRD BORETTSLAG VII
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfol
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bente Krogstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 05.06.2024



Organisasjonsnr: 952 745 301
ØSTGÅRD BORETTSLAG VII

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 335 864	1 248 000
Sum inntekter		1 335 864	1 248 000
Kostnader			
Lønnskostnad		70 742	70 742
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		39 968	39 968
Annen driftskostnad		1 433 473	982 690
Sum kostnader		1 544 183	1 093 400
Driftsresultat		-208 319	154 600
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 167	788
Sum finansinntekter		2 167	788
Annen finanskostnad		441 182	234 083
Sum finanskostnader		441 182	234 083
Netto finans		-439 015	-233 295
Resultat før skattekostnad		-647 333	-78 694
Årsresultat		-647 333	-78 694
Totalresultat		-647 333	-78 694
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-647 333	-78 694
Sum overføringer og disponeringer		-647 333	-78 694



Organisasjonsnr: 952 745 301
ØSTGÅRD BORETTSLAG VII

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 557 087	4 557 087
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 484 788	1 524 756
Sum varige driftsmidler		6 041 875	6 081 843

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		6 041 875	6 081 843
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		46 031	155 496
Sum fordringer		46 031	155 496

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		372 606	429 956
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		372 606	429 956

Sum omløpsmidler		418 638	585 453
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		6 460 512	6 667 296
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	2 505 749	1 858 415
Sum opptjent egenkapital	-2 505 749	-1 858 415
Sum egenkapital	-2 503 349	-1 856 015
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 534 492	7 772 060
Øvrig langsiktig gjeld	367 197	367 197
Sum annen langsiktig gjeld	8 901 689	8 139 257
Sum langsiktig gjeld	8 901 689	8 139 257
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	52 753	1 831
Leverandørgjeld	1 320	152 248
Annen kortsiktig gjeld	8 099	229 975
Sum kortsiktig gjeld	62 172	384 054
Sum gjeld	8 963 861	8 523 311
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	6 460 512	6 667 296



Organisasjonsnr: 952 745 301
ØSTGÅRD BORETTSLAG VII

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3632

Østgård Borettslag VII



Velkommen til årsmøte i Østgård Borettslag VII

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

Dato for årsmøtet:

13. mai 2024 kl. 19:00, Arnhild Torgersen, Østgårdveien 2B.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Østgård Borettslag VII



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Obos v/Siri Jordal Iversen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Siri Jordal Iversen foreslått. Protokollvitner velges i møtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til udekket tap

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til udekket tap.

Vedlegg

1. 3632 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 46 000.

Styret budsjetterte med kr. 62 000 i styrehonorar, men ønsker vise moderasjon pga den økonomiske situasjonen til borettslaget. Honoraret for styreperioden 2023/2024 justeres ned fra tidligere år.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 46 000.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Roger Johansen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Arnhild Torgersen
- Halima Ewas

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Inger Øvrum
- Vigdis Jensen

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Gjertrud Olsen (2023-2024)	Østgårdveien 2 A
Styremedlem	Vigdis Edna Jensen (2023-2024)	Østgårdveien 2 B
Styremedlem	Roger Johansen (2023-2024)	Østgårdveien 2 C
Varamedlem	Inger Øvrum	Østgårdveien 2 A

Valgkomiteen

Sverre Rostad	Østgårdveien 2 A
Arnhild Johanne Torgersen	Østgårdveien 2 B

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Østgård Borettslag VII

Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.

Østgård Borettslag VII er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952745301, og ligger i Fredrikstad kommune med gnr. 202 og bnr. 149.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Østgård Borettslag VII har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



Styrets arbeid

Siden forrige årsmøte:

- Det har i perioden vært avholdt 9 styremøter.
- Dreneringsarbeid utenfor inngangene er slutført, og ny asfalt er på plass.
- Det er avholdt 2 dugnader, en på våren og en på høsten.
- Inspeksjon og bytte av batterier i brannvarslere er foretatt.

Planer fremover:

- Alle brannslukningsapparater vil skiftes i løpet av våren 2024.
- Utskifting av lys i oppgangene, dette fordi lyspærene borettslaget benytter i dag ikke produseres lengre. Styret har mottatt tilbud fra Martinsen & Sønn og vil starte utskifting i løpet av året.

Styret har mottatt henvendelser vedrørende elbillading. Det er innhentet utredning av muligheter for installering av felles ladestasjon og prisforslag fra to ulike tilbydere. Dersom det skal installeres anlegg for lading av elbil, må gruppesikringen for fellesanlegget økes til 80A. Styret har vurdert at kostnaden for etablering av ladeanlegg blir en for høy belastning for borettslaget sin økonomi slik situasjonen er i dag og at en slik investering kan gå på bekostning av andre nødvendige vedlikeholdsarbeider. En slik investering vil kreve låneopptak og økte felleskostnader. Styret avventer en eventuell investering.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økning i felleskostnader høsten 2023. Dette var nødvendig grunnet låneopptak til drenering våren 2023.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drenering og påfølgende asfaltering.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak låneopptak som ikke var budsjettert, i tillegg til flere renteoppganger enn forutsett.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås overført udekket tap. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettert med ordinære drift- og vedlikeholdskostnader. Kostnad til bytte av brannslukningsapparater er lagt inn for 2024.

Kommunale avgifter

Det er budsjettert med en økning på 10% i kommunale avgifter, men ingen økning for eiendomsskatt.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Østgård Borettslag VII. Det er budsjettert med en samlet premieøkning på 10% for 2024.

Lån

Østgård Borettslag VII har lån i OBOS banken. Lånet er et annuitetslån med månedlig nedbetaling og rente pr 31.12.23 på 5,95% nominell rente.

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret justeres med 5,3% for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 20 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Østgård Borettslag VII

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Årsrapport.pdf



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 10. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



ØSTGÅRD BORETTSLAG VII
ORG.NR. 952 745 301, KUNDENR. 3632

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		201 399	462 903	201 399	356 465
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-647 333	-78 694	-51 950	40 050
Tilbakeføring av avskrivning	13	39 968	39 968	40 000	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	8 623 402	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-7 860 970	-222 778	-193 000	-112 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		155 067	-261 504	-204 950	-71 950
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		356 466	201 399	-3 551	284 515
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		418 638	585 453		
Kortsiktig gjeld		-62 172	-384 054		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		356 466	201 399		



ØSTGÅRD BORETTSLAG VII
ORG.NR. 952 745 301, KUNDENR. 3632

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 335 864	1 248 000	1 310 000	1 673 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 335 864	1 248 000	1 310 000	1 673 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 742	-8 742	-8 800	-8 800
Styrehonorar	4	-62 000	-62 000	-62 000	-62 000
Avskrivninger	13	-39 968	-39 968	-40 000	0
Revisjonshonorar	5	-5 625	-4 750	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-72 190	-69 280	-73 000	-76 500
Konsulenthonorar	6	-10 173	-3 086	-6 500	-8 000
Drift og vedlikehold	7	-569 635	-310 256	-54 000	-107 000
Forsikringer		-196 929	-95 893	-202 000	-215 000
Kommunale avgifter	8	-291 595	-248 691	-263 000	-320 000
Energi/fyring		-29 527	-31 210	-22 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-155 763	-142 358	-150 000	-165 000
Andre driftskostnader	9	-102 036	-77 166	-87 650	-115 450
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 544 183	-1 093 400	-973 950	-1 108 750
DRIFTSRESULTAT		-208 319	154 600	336 050	564 250
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 167	788	0	0
Finanskostnader	11	-441 182	-234 083	-388 000	-524 200
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-439 015	-233 295	-388 000	-524 200
ÅRSRESULTAT		-647 333	-78 694	-51 950	40 050
Overføringer:					
Udekket tap		-647 333	-78 694		



ØSTGÅRD BORETTSLAG VII
ORG.NR. 952 745 301, KUNDENR. 3632

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	3 261 268	3 261 268
Tomt		1 295 819	1 295 819
Andre varige driftsmidler	13	1 484 788	1 524 756
SUM ANLEGGSMIDLER		6 041 875	6 081 843
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		53	53
Forskuddsbetalte kostnader		40 513	150 998
Andre kortsiktige fordringer	14	5 465	4 445
Driftskonto OBOS-banken		372 606	429 956
SUM OMLØPSMIDLER		418 638	585 453
SUM EIENDELER		6 460 512	6 667 296
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Udekket tap	15	-2 505 749	-1 858 415
SUM EGENKAPITAL		-2 503 349	-1 856 015
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	8 534 492	7 772 060
Borettsinnskudd	17	367 197	367 197
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 901 689	8 139 257
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 864	0
Leverandørgjeld		1 320	152 248
Påløpte renter		44 559	1 831
Påløpte avdrag		8 194	0
Påløpte kostnader		2 235	229 975
SUM KORTSIKTIG GJELD		62 172	384 054
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 460 512	6 667 296



Østgård Borettslag VII

Pantstillelse	18	9 487 197	9 487 197
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 8.4.2024

Styret i Østgård Borettslag VII

Gjertrud Olsen/s/

Roger Johansen/s/

Vigdis Edna Jensen/s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 296 768
Garasje	44 208
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 340 976

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-5 112
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 335 864

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 742
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 742

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



NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 62 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 625.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 173
SUM KONSULENTHONORAR	-10 173

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-7 166
Drift/vedlikehold VVS	-167
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-543 518
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 784
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-569 635

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-72 160
Kommunale avgifter	-219 435
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-291 595

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 200
Lyspærer og sikringer	-2 097
Vaktmestertjenester	-48 975
Renhold ved firmaer	-17 050
Snørydding	-24 438
Andre fremmede tjenester	-283
Kontor- og datarekvisita	-944
Trykksaker	-2 427
Andre kontorkostnader	-53
Bank- og kortgebyr	-2 738
Velferdskostnader	-832
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-102 036



Østgård Borettslag VII

NOTE: 10

FINANSINNEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 684
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	108
Andre renteinntekter	375
SUM FINANSINNEKTER	2 167

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-35 564
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-55 436
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-350 182
SUM FINANSKOSTNADER	-441 182

NOTE: 12

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1970	3 261 268
SUM BYGNINGER	3 261 268

Tomten ble kjøpt i 2017

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

NOTE: 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

Boder	
Tilgang 2015	69 000
Avskrevet tidligere	-10 580
Avskrevet i år	-1 380
	57 040
Garasjeanlegg	
Kostpris	1 231 183
Tilgang 2010	698 209
Avskrevet tidligere	-463 056
Avskrevet i år	-38 588
	1 427 748
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1 484 788

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -39 968

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

For mye innbetalt kommunale avgifter 2023	5 465
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	5 465



NOTE: 15

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,55 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-9 046 343
Nedbetalt tidligere	1 274 283
Nedbetalt i år	7 772 060

0

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2023	-8 623 402
Nedbetalt i år	88 910

-8 534 492

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-8 534 492

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1970	-367 197
------------------	----------

SUM BORETTSSINNSKUDD -367 197

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	367 197
Pantelån	8 534 492
Påløpte avdrag	8 194
TOTALT	8 909 883

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

Bygninger	3 261 268
Tomt	1 295 819
TOTALT	4 557 087



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6599016. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022-2023	Drenering og asfaltering	
2022-2022	Innstallering av vannstoppere	
2015 - 2016	Rør fornying	
2011 - 2011	Rehabilitering	Utskifting av vinduer og ny kledning av fasaden



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 13.05.24

Selskapsnummer: 3632 Selskapsnavn: Østgård Borettslag VII

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____







OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.