



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	988 556 599
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	ØSTREHEIM BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse:	c/o Bori BBL Bjørnsons gate 35 2003 LILLESTRØM

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:	Gitte Iren Brandal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	02.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 25.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 189 552	1 991 404
Sum inntekter		2 189 552	1 991 404
Kostnader			
Lønnskostnad		157 458	157 458
Annen driftskostnad		1 976 264	1 659 848
Sum kostnader		2 133 722	1 817 306
Driftsresultat		55 830	174 098
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		311	209
Annen finansinntekt		19 720	16 135
Sum finansinntekter		20 032	16 344
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		20 032	16 344
Ordinært resultat før skattekostnad		75 862	190 442
Ordinært resultat etter skattekostnad		75 862	190 442
Årsresultat		75 862	190 442
Totalresultat		75 862	190 442
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		75 862	190 442
Sum overføringer og disponeringer		75 862	190 442



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer	3		
Andre fordringer		146 583	302 701
Sum fordringer		146 586	302 701
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 297 540	1 252 860
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 297 540	1 252 860
Sum omløpsmidler		1 444 125	1 555 561
SUM EIENDELER		1 444 125	1 555 561

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 302 822	1 226 961
Sum opptjent egenkapital		1 302 822	1 226 961
Sum egenkapital		1 302 822	1 226 961
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		90 270	296 013
Annen kortsiktig gjeld		51 033	32 587
Sum kortsiktig gjeld		141 303	328 600
Sum gjeld		141 303	328 600
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 444 125	1 555 561



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 627985

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 556 599
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ØSTREHEIM BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ Sebra Forvaltning AS
Gladengveien 1
0661 OSLO

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: Gitte Iren Brandal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 31.07.2023



Organisasjonsnr: 988 556 599
ØSTREHEIM BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 189 552	1 991 404
Sum inntekter		2 189 552	1 991 404
Kostnader			
Lønnskostnad		157 458	157 458
Annen driftskostnad		1 976 264	1 659 848
Sum kostnader		2 133 722	1 817 306
Driftsresultat		55 830	174 098
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		311	209
Annen finansinntekt		19 720	16 135
Sum finansinntekter		20 032	16 344
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		20 032	16 344
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		75 862	190 442
Årsresultat		75 862	190 442
Totalresultat		75 862	190 442
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		75 862	190 442
Sum overføringer og disponeringer		75 862	190 442



Organisasjonsnr: 988 556 599
ØSTREHEIM BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		0	0
-------------------	--	---	---

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer		3	
Andre fordringer		146 583	302 701
Sum fordringer		146 586	302 701

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 297 540	1 252 860
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 297 540	1 252 860

Sum omløpsmidler		1 444 125	1 555 561
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		1 444 125	1 555 561
---------------	--	-----------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 302 822	1 226 961
Sum opptjent egenkapital		1 302 822	1 226 961



Sum egenkapital	1 302 822	1 226 961
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	90 270	296 013
Annen kortsiktig gjeld	51 033	32 587
Sum kortsiktig gjeld	141 303	328 600
Sum gjeld	141 303	328 600
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 444 125	1 555 561



Organisasjonsnr: 988 556 599
ØSTREHEIM BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
1

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



Innkalling til ordinært årsmøte 02.05.2023 for Østreheim Boligsameie.

Møtetid: kl. 18:00

Det er blir kun mulig å delta via videolenke:
<https://meet.google.com/sqy-iccd-rka>

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Dersom noen ønsker å kreve fysisk møte i tillegg til video, er fristen for å legge frem dette kravet innen ni dager før møtet. Minst 2 eiere med minst 10% av stemmene må kreve dette.

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning. Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

- Sak 1: Konstituering
- Sak 2: Styrets årsberetning
- Sak 3: Regnskap
- Sak 4: Personvalg
- Sak 5: Styrehonorar



Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

Innkallingen, saklisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene. Styreleder Jarle H Engebretsen velges til møteleder og referent. Sara Wolter og Lisbeth Borg foreslås til å signere protokollen sammen med møteleder

Mot

"Forslag avvises"

Sak 2: Styrets årsberetning

Vedlegget inneholder også årsregnskapet

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 2 189 552 - omtrent på budsjett

Kostnader: 2 133 722 - 288 981 mer enn budsjettet grunnet vedlikehold.

Resultat: 55 830

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Regnskapet godkjennes og resultat skal overføres til egenkapital"

Mot

"Forslag avvises"

Sak 4: Personvalg

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Lisbeth Borg
- Helene Wangberg

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

- Ove André Østby

Sak 5: Styrehonorar



Styrehonorar ★ Styrets innstilling

«Styrets godtgjørelse for foregående periode 2022/2023 skal være kr 138.000 slik det ble vedtatt i 2021. Fordelingen er 29 % pr styremedlem og 42% til styreleder.

Honoraret for 2021/2022 kr 138 000, ble ved en feiltakelse ikke vedtatt av årsmøtet i 2022, men ble utbetalt. Styrehonorar for perioden 2021/2022 vedtas.»

Mot

"Forslag avvises"



ARSBERETNING FOR 2022

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Siden ordinært årsmøte den 02.05.2022 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:

Styreleder:	Jarle Haldsrud Engebretsen	2022 (2 år)
Styremedlem:	Lisbeth Borg	2020 (2 år)
Styremedlem:	Sara Wolter	2022 (2 år)
Varamedlem:	Ove André Østby	2022 (1 år)

Sameiets styre består av 2 kvinne og 2 menn. Sameiet er positiv til likestilling og tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Eiendommen:

Sameiet består av 2 bygninger med til sammen 46 seksjoner. Sameiets eiendom har gårdsnr. 86 bruksnr. 68 i Oslo kommune. Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 988 556 599.

Med seksjon forstås eierandel i bebyggelse med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Sebra Forvaltning AS. Sameiets revisor er SLM Revisjon AS.

Sameiets lån:

Sameiet har ingen låneopptak.

Vaktmestertjeneste:

Sameiet har vaktmesteravtale med Karlsens Vaktmestertjeneste AS. Vaktmester kan kontaktes på telefon 99 62 56 08.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS):

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.

Dokumentet er elektronisk signert



Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

Brannsikringsutstyr:

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beoer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

TV og Bredbånd:

Sameiet har avtale med Telenor Norge AS

Spørsmål vedrørende tv/bredbånd rettes til Telenor kundeservice via www.telenor.no eller telefon 815 55 520.

Telenor ber alle nye beboere om å registrere seg hos kundeservice på tlf 915 09 000. Minner også om at utlevert utstyr følger leiligheten.

Forsikring:

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige med forsikringsnummer 76693911.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade utgjør kr 10 000.

Sameiet har i 2022 mottatt utbytte fra Gjensidige på kr 15 112 for 2021.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret.

Arsoppgave – Ligningsverdi - Eiendomsskatt

Seksjonseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld.

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.

Eventuell eiendomsskatt faktureres seksjonseier direkte fra Oslo kommune v/ Kemnerkontoret.

Energimerking av bolig

Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan seksjonseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

Dokumentet er elektronisk signert



STYRETS ARBEID

Nye inngangsparti:

styret fikk tilslag på søknad til Oslo kommune om 380 000 kr til nye og sikrere inngangspartier og mer tilgjengelige inngangspartier i 2022. Sameiet mottok i tillegg 170 000 kr i forsikringspremie etter innbruddet som fant sted i vinteren 2022. Sameiet har gått i pluss på utskifting av alle fire inngangspartiene. De som ønsker fjernkontroll for å betjene dørene kan bestille dette av styret.

Energisparing:

Grunnet de høye energiprisene har styret vedtatt å ta ned panelovnene i oppgangene, og justert ned temperaturen i garasjeanlegget. Dette har spart sameiet for om lag 10 000 kr i strøm pr. måned i løpet av høsten og vinteren.

Nabotomta:

Styret har gjennom året hatt løpende dialog med Vedal entreprenør om bygging på nabotomta. Planene for utbygging er nå langt mindre sjenerende for vårt sameie enn først tiltenkt ved at ny bygningsmasse i mindre grad har innsyn eller blokkerer utsikten til våre blokker.

Beplanting i gården og steiner langs veien:

Det er gjort en rekke mindre tiltak på våre grøntarealer i 2022. Det er lagt elvegrus langs Østreheimsveien bak søppelskuret ettersom barken som lå der tidligere forsvant ut på fortauet og i veien ved regn. Bedet på enden av søppelskuret har blitt fornyet og det er plantet et tre der. Inne i gården foran alle oppgangene er det fjernet en del busker og ugress som er erstattet med plen. Dette forenkler vedlikehold og nødvendig dugnadsinnsats.

Internkontroll:

Styret har fått installert ny og oppgradert brannalarmsender, og koblet oss over på heisalarmer med trådløs overføring. Dette har vært nødvendig for å etterleve gjeldende forskrifter. I tillegg har det blitt lukket en del mindre avvik eller internkontrollrunde på vårt elektriske anlegg.

Tak:

Takene er utbedret etter inspeksjon av byggentreprenør, og vil trolig vare i minst fem år til før det må gjennomføres et større vedlikehold.

Fliser i oppgang 38:

Det har vært løse fliser i oppgang 38. Dette ble utbedret ved at flisene ble slått løs og limt fast igjen i hele trappeløpet med godt resultat. Dette har vært et estetisk løft, men også nødvendig for å ivareta sikkerheten til de som bruker trappene.

Bytte bank:

Nå har vi byttet bank til boligbanken for alle konti slik at alt er i en bank. Boligbanken har vesentlig bedre renter både for innskudd og lån enn vår forrige bank.

Dokumentet er elektronisk signert

**Vedlikehold av garasjeport:**

Det har vært noen utfordringer med garasjeporten har blitt stående åpen etter beboere har kjørt ut av garasjeporten. Dette var som følge av teknisk svikt på styringssystemet. Under feilsøking ble det oppdaget noen andre forhold som også måtte utbedres. Porten har nå fått en sensor på innsiden som åpner porten når man skal ut. Ellers styres den som før

ARSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.22 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Inntektene i 2022 var totalt kr 2 189 552, omtrent på linje med budsjett. Kr 2 000 er inntekter på oppstart av elbillading.

Kostnadene i 2022 var totalt kr 2 133 722. Dette er kr 288 981 mer enn budsjettert og skyldes hovedsakelig vedlikehold som det ikke var budsjettert med i 2022.

Resultatet for året 2022 viser et positivt årsresultat på kr 55 830 og kr 75 862 etter finansposter.

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2022 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

BUDSJETT 2023

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2023.

Budsjettet ligger vedlagt og er basert på en liten økning/avrunding av felleskostnader fra 01.01.23.

Budsjettet gir et forventet årsresultat på kr 253 720

I budsjettet er det blant annet tatt hensyn til følgende:

Energi:

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskelig å forutse utviklingen i energiprisene. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med noe økte energikostnader sammenlignet med 2022.

Forsikring:

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2023 på 6,8%.

Indeksreguleringen er lik for alle forsikringsselskap. Boligselskapets forsikringspremie kan i tillegg bli regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak. Det er tatt høyde for 2% ihht skadefrekvens.

Dokumentet er elektronisk signert



Kommunale avgifter i Oslo kommune 2023:

Renovasjonsavgiften økes med 13%

Vann- og avløpsavgiften økes med 24,3 %.

Øvrige driftskostnader:

Før øvrige kostnader i budsjettet er det hovedsakelig lagt til grunn den generelle prisøkning (KPI)/lønnsvekst.

Oslo, 22.03.2023

Styret i Østreheim Boligsameie

Jarle Haldsrud Engebretsen
Styreleder

Lisbeth Borg
Styremedlem

Sara Wolter
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert



Til årsmøtet i Østreheim Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Østreheim Boligsameie som viser et overskudd på 75 862 NOK. 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 (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.

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.

SIGNICAT



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>.

Lillestrøm, 13. april 2023
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
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.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD
Norwegian Bypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

14.04.2023 00.04.40

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



Årsregnskap

Østreheim Boligsameie

2022

Østreheim Boligsameie Org.nr. 988556599
1

Dokumentet er elektronisk signert



Østreheim Boligsameie

Resultatregnskap 2022

	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Inntekter:				
Felleskostnader		2 187 552	2 186 452	1 980 804
Andre inntekter		2 000	2 000	10 600
Sum inntekter	2	2 189 552	2 188 452	1 991 404
Kostnader:				
Lønnskostnader	3	157 458	157 458	157 458
Driftskostnader	4	949 404	921 423	935 034
Vedlikeholdskostnader	5	778 508	458 000	468 542
Honorarer	6	85 144	100 479	74 990
Forsikringer	7	140 133	141 700	128 075
Andre kostnader	8	23 075	65 681	53 207
Sum kostnader		2 133 722	1 844 741	1 817 306
Driftresultat		55 830	343 711	174 098
Finansinntekter	9	20 032	14 100	16 344
Sum finansinnt. - og kostnader		20 032	14 100	16 344
Resultat		75 862	357 811	190 442



Østreheim Boligsameie

Balanse

	Note	2022	2021
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		3	0
Andre kortsiktige fordringer		1 954	0
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader	10	144 829	302 701
Bank	11	1 297 540	1 252 860
Sum omløpsmidler		1 444 125	1 555 561
Sum eiendeler		1 444 125	1 555 561
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital		1 302 822	1 226 961
Sum egenkapital	12	1 302 822	1 226 961
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		90 270	296 013
Forskuddsbetalte felleskostnader		29 130	32 552
Annen kortsiktig gjeld		21 903	35
Sum kortsiktig gjeld		141 303	328 600
Sum gjeld og egenkapital		1 444 125	1 555 561
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		1 444 125	1 555 561
Kortsiktig gjeld		141 303	328 600
Sum Arbeidskapital		1 302 822	1 226 961

Oslo, 22.03.2023
Styret for Østreheim Boligsameie

Jarle Haldsrud Engebretsen
Styreleder

Lisbeth Borg
Styremedlem

Sara Wolter
Styremedlem



Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2022 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliterings- og påkostningsiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Ansatte

Det er ingen faste ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenestepensjon -OTP.

Egenkapital

Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

Inntekter

Felleskostnader er utfakturert etter gjeldende eierbrøk basert på seksjonsbegjæringen. Inntektsfóringen av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Note 2 Inntekter

Felleskostnader	2 187 552
Oppstart øbillading	2 000
Sum inntekter	2 189 552

Note 3 Lønnskostnader

Arbeidsgiveravgift	19 458
Styrehonorar	138 000
Sum lønnskostnader	157 458

Note 4 Driftskostnader

Matteleie	13 930
Nøkler og postkasseskilt	1 163
Offentlige avgifter	344 285
Renhold	114 981
Strøm/nettleie	116 997
Tv, bredbånd	258 741
Vaktmestertjeneste	99 307
Sum driftskostnader	949 404

**Note 5 Vedlikeholdskostnader**

Porttelefonanlegg	71 504
Skadedyrkontroll	27 082
Vedlikehold brannvernlegg	87 181
Vedlikehold bygninger	172 982
Vedlikehold elektrisk anlegg	16 786
Vedlikehold garasjeanlegg	60 426
Vedlikehold heis	143 390
Vedlikehold uteanlegg	155 730
Vedlikehold ventilasjon	36 730
Vedlikehold VVS	6 697
Sum vedlikeholdskostnader	778 508

Note 6 Honorarer

Andre honorar	12 750
Forretningsførsel	67 529
Revisjonshonorar	4 865
Sum honorarer	85 144

Sebra Forvaltning AS er forretningsfører for sameiet.
Revisor for sameiet er SLM Revisjon AS.
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

Note 7 Forsikring

Forsikringspremie	140 133
Sum forsikring	140 133

Note 8 Andre kostnader

Bankgebyr	5 192
Datakostnader	5 515
Diverse kostnader	1 003
Heis-/alarmentelefon	6 239
Kontingenter	2 690
Porto/kopi/arkiv	2 438
Øreavrunding	-1
Sum andre kostnader	23 075

Note 9 Finansinntekter

Annen finansinntekt (utbytte Gjensidige)	15 112
Annen renteinntekt	311
Annen rentekostnad	-2
Renteinntekt, bank	4 610
Sum finansinntekter	20 032

Note 10 Periodiserte og forskuddsbet. kostnader



AddSecure Personell 2G 1. Q	902
Tv/brebånd	67 905
Vedlikehold heis 2023	75 821
Sum periodiserte- og forskuddsbetalte kostnader	144 628

Note 11 Bankinnskudd 	
Driftskonto Boligbanken	768 119
Høyrentekonto 9666 01 52366	529 376
Skattetrekkkonto 9666 01 52366	44
Sum bankinnskudd	1 297 540

Note 12 Egenkapital			
	01.01.2022	Bevegelse	31.12.2022
Annen egenkapital	1 226 961	75 862	1 302 822
Sum egenkapital	1 226 961	75 862	1 302 822



Østreheim Boligsameie

Budsjett 2023

	Budsjett 2023	Regnskap pr. desember	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Inntekter:				
Felleskostnader	2 203 945	2 187 552	2 186 452	1 980 804
Andre inntekter	2 000	2 000	2 000	10 600
Sum inntekter	2 205 945	2 189 552	2 188 452	1 991 404
Kostnader:				
Lønnskostnader	157 458	157 458	157 458	157 458
Driftskostnader	1 041 100	949 404	921 423	935 034
Vedlikeholdskostnader	458 000	778 508	458 000	468 542
Honorarer	81 630	85 144	100 479	74 990
Forsikringer	163 000	140 133	141 700	128 075
Andre kostnader	65 137	23 075	65 681	53 207
Sum kostnader	1 966 325	2 133 722	1 844 741	1 817 306
Driftsresultat	239 620	55 830	343 711	174 098
Finansinntekter	14 100	20 032	14 100	16 344
Sum finansinnt.- og kostnader	14 100	20 032	14 100	16 344
Resultat	253 720	75 862	357 811	190 442



SLM Revisjon AS
Postboks 273
2000 LILLESTRØM

Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av årsregnskapet for året som ble avsluttet den 31. desember 2022 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt årsregnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

Regnskap og bokføring

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at sameiets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av årsregnskapet, som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimer, herunder regnskapsestimer målt til virkelig verdi, er rimelige.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold hvor medlemmer i styret samt deres familie har mottatt vederlag for utførte tjenester til sameiet.
- Alle hendelser etter datoen for årsregnskapet og forhold som medfører korrigerende eller omtale, er korrigert eller omtalt.
- Vi har oppfylt vårt ansvar for å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge, og har gitt revisor all relevant informasjon i denne sammenhengen.
- Vi mener virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for årsregnskapet sett som helhet.

Dokumentet er elektronisk signert



Opplysninger som er gitt

- Vi har gitt revisor:
 - Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av årsregnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker,
 - tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
 - ubegrenset tilgang til personer i sameiet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i årsregnskapet.
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket sameiet.
- Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, herunder rettstvister, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.
- Sameiet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på selskapets eiendeler, med unntak av dem som fremgår av notene til regnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om planer for fremtidige handlinger i forbindelse med vurderingen av evnen til fortsatt drift, og hvorvidt disse planene er gjennomførbare.

Dato, 22.03.23
Østreheim Boligsameie

styreleder

Dokumentet er elektronisk signert



Årsoppgjør 2022...

Name Date
Engbretsen, Jarle H 2023-04-05

Identification

 bankID Engbretsen, Jarle H

Name Date
Wolter, Sara 2023-04-10

Identification

 bankID Wolter, Sara
PÅ MOBIL

Name Date
Lisbeth Borg 2023-04-03

Identification

 bankID Lisbeth Borg
PÅ MOBIL



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