



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 932 594 803
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØSTERLI BOLIGSELSKAP AS
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Elisabeth Salvesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2022

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, 29.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 192 128	8 938 651
Sum inntekter		9 192 128	8 938 651
Kostnader			
Lønnskostnad	3	228 200	220 200
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	248 235	248 236
Annen driftskostnad	3	5 881 530	6 100 653
Sum kostnader		6 357 965	6 569 089
Driftsresultat		2 834 163	2 369 562
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 761	9 334
Sum finansinntekter		1 761	9 334
Annen finanskostnad		818 778	1 143 170
Sum finanskostnader		818 778	1 143 170
Netto finans		-817 018	-1 133 836
Ordinært resultat før skattekostnad		2 017 145	1 235 726
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 017 145	1 235 726
Årsresultat		2 017 145	1 235 726
Totalresultat		2 017 145	1 235 726
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 017 145	1 235 726
Sum overføringer og disponeringer		2 017 145	1 235 726



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		28 096 280	28 096 280
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		664 957	913 192
Sum varige driftsmidler		28 761 237	29 009 472
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		28 761 237	29 009 472
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 505	
Andre fordringer		559 461	212 601
Sum fordringer		564 966	212 601
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 354 465	1 077 387
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 354 465	1 077 387
Sum omløpsmidler		1 919 431	1 289 988
SUM EIENDELER		30 680 668	30 299 460



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		117 600	117 600
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		117 600	117 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		21 703 203	23 720 348
Sum opptjent egenkapital		-21 703 203	-23 720 348
Sum egenkapital		-21 585 603	-23 602 748
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		50 053 981	51 892 833
Øvrig langsiktig gjeld		1 035 200	1 035 200
Sum annen langsiktig gjeld		51 089 181	52 928 033
Sum langsiktig gjeld		51 089 181	52 928 033
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		229 470	221 316
Leverandørgjeld		770 084	631 367
Annen kortsiktig gjeld		177 536	121 492
Sum kortsiktig gjeld		1 177 090	974 175
Sum gjeld		52 266 271	53 902 208
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 680 668	30 299 460



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 281885

Enheten

Organisasjonsnummer: 932 594 803
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØSTERLI BOLIGSELSKAP AS
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Elisabeth Salvesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2022

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, 28.05.2022



Organisasjonsnr: 932 594 803
ØSTERLI BOLIGSELSKAP AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 192 128	8 938 651
Sum inntekter		9 192 128	8 938 651
Kostnader			
Lønnskostnad	3	228 200	220 200
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	248 235	248 236
Annen driftskostnad	3	5 881 530	6 100 653
Sum kostnader		6 357 965	6 569 089
Driftsresultat		2 834 163	2 369 562
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 761	9 334
Sum finansinntekter		1 761	9 334
Annen finanskostnad		818 778	1 143 170
Sum finanskostnader		818 778	1 143 170
Netto finans		-817 018	-1 133 836
Ordinært resultat før skattekostnad		2 017 145	1 235 726
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 017 145	1 235 726
Årsresultat		2 017 145	1 235 726
Totalresultat		2 017 145	1 235 726
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 017 145	1 235 726
Sum overføringer og disponeringer		2 017 145	1 235 726



Organisasjonsnr: 932 594 803
ØSTERLI BOLIGSELSKAP AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		28 096 280	28 096 280
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		664 957	913 192
Sum varige driftsmidler		28 761 237	29 009 472
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		28 761 237	29 009 472
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 505	
Andre fordringer		559 461	212 601
Sum fordringer		564 966	212 601
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 354 465	1 077 387
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 354 465	1 077 387
Sum omløpsmidler		1 919 431	1 289 988
SUM EIENDELER		30 680 668	30 299 460
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		117 600	117 600



Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	117 600	117 600
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	21 703 203	23 720 348
Sum opptjent egenkapital	-21 703 203	-23 720 348
Sum egenkapital	-21 585 603	-23 602 748
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	50 053 981	51 892 833
Øvrig langsiktig gjeld	1 035 200	1 035 200
Sum annen langsiktig gjeld	51 089 181	52 928 033
Sum langsiktig gjeld	51 089 181	52 928 033
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	229 470	221 316
Leverandørgjeld	770 084	631 367
Annen kortsiktig gjeld	177 536	121 492
Sum kortsiktig gjeld	1 177 090	974 175
Sum gjeld	52 266 271	53 902 208
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	30 680 668	30 299 460



Organisasjonsnr: 932 594 803
ØSTERLI BOLIGSELSKAP AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

3



Lønn og ytelser

Note

3

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

3

Ytelser til andre ledende personer

Note

3

Ytelser til revisjon

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

1.00

Note

5

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

4

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

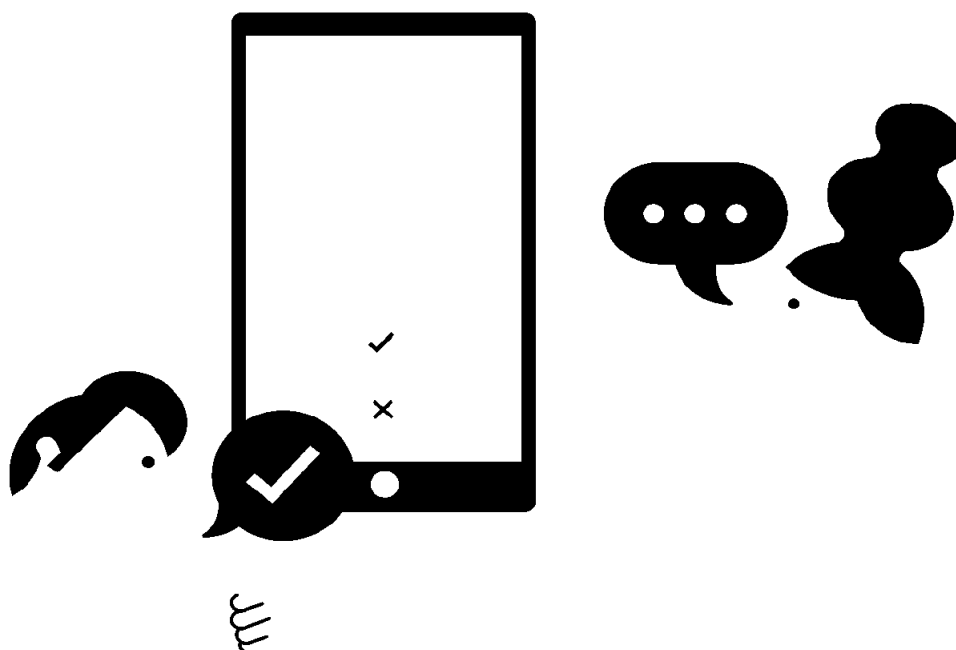
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
---------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
------------------------------------	------------------	------------------	----------------



Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsmøte 2022

Østerli Boligselskap AS

Digitalt årsmøte avholdes 20. april - 25. april 2022

Selskapsnummer: 1214





Velkommen til generalforsamling i Østerli Boligselskap AS

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 20. april kl. 09:00 og lukker 25. april kl. 14:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1214>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle eiere har rett til å stemme på generalforsamlingen.
- En stemme avgis pr. aksje.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Kan styret legge til rette for en enklere overgang til el-bil for våre aksjeeiere?
6. Parkerings plasser
7. Utendørs sykkelparkering
8. Markiser i toppetasjene
9. Utbedre gangvei bak GKV 7
10. Valg
11. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Østerli Boligselskap AS



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Styret foreslår Olga Gulli som protokollvitne

Forslag til vedtak

Olga Gulli er valgt

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 1214 Årsrapport med regnskap.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200.000

Styrets innstilling

Styret foreslår å beholde størrelsen på godtgjørelsen uendret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 200.000

Sak 5

Kan styret legge til rette for en enklere overgang til el-bil for våre aksjeeiere?

Forslag fremmet av:

Marius Bøkestad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Når parkeringsplassene ble restaurert ble det gjort klart for flere ladestolper som da enklere og billigere kunne ettermonteres. Jeg håper styret kan montere disse ladestolpene etter behov slik at våre aksjeeiere ikke får enda større utfordringer med å ha bil i Oslo.

Jeg vil også argumentere for at dette forslaget er økonomisk forsvarlig da montering av ladestolpene blir tatt etter behov. Hver ladestolpe som blir montert vil da bli tatt i bruk umiddelbart og vil raskt finansiere seg selv.

Styrets innstilling

Til forslagsstillers argument om at ladestolpene raskt vil finansiere seg selv ved bruk, kan styret opplyse at el-ladere ikke finansieres av strømforbruk, og dermed ikke er en inntektskilde for boligselskapet. Beboerne belastes kun for sitt strømforbruk, som dekker strømutgiftene boligselskapet har på laderne. De kr 200 ekstra som kreves inn for el-parkeringsplass, brukes til å dekke kostnader ved assistanse fra vaktmester for omstart av ladestasjonene og til bedriften som bistår ved reparasjoner etc.



Styret har ingen umiddelbare planer om å etablere flere el-plasser nå på grunn av økonomien i boligselskapet, og på grunn av de varslede renteendringene. Vi vil likevel undersøke priser, både på montering av flere stolper der det allerede ligger klart ved Østerliv. 57 og 66, og på å etablere el-plasser der det ennå ikke er opplegg. Det må understrekes at styret på sikt ønsker flere el-parkeringsplasser, ikke minst der det til nå ikke er lagt opp til strøm.

Forslag til vedtak

Styret bestiller montering av ladestolper etter behov på de plassene som det allerede er klargjort for ladestolper.

Sak 6

Parkerings plasser

Forslag fremmet av:

Bojan Bojic

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hvor langt har borettslaget kommet med den forslaget jeg sendte i fjør om parkeringsplasser for el biler som fikk flertall i fjør. Fikk ikke noe svar fra tidligere styret. Poenget var å søke penger fra Oslo kommune for å bygge par.plasser for el.biller mellom Gina Krogs vei 7a og 5a.

Styrets innstilling

For å bygge nye parkeringsplasser/ ladestasjoner for el-bil mellom GK 5a og 7a, vil det medføre betydelige kostnader til grunnarbeidet, i tillegg til kostnadene til parkeringsplassen og ladestasjonene. Selv om boligselskapet skulle få tilskudd til ladeinfrastrukturen fra Oslo kommune, er vi redd for at egenandelen vil bli for høy for boligselskapet. Styret vil unngå å øke fellesutgiftene og ønsker dermed å utsette iverksettelse av prosjekter til vi ser resultatene av økte strømpriser og lånerenter.

Styret vil likevel innhente pristilbud både på grunnarbeidet og ladestasjonene.

Forslag til vedtak

Søke penger fra Oslo kommune for å bygge parkeringsplasser for el biler.



Sak 7

Utendørs sykkelparkering

Forslag fremmet av:

Snorre Vaagland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Er det et behov for å kunne låse fast sykkelen trygt til et sykkelstativ utendørs? Er det en mulighet til å etablere sykkelstativ ved siden av mc-parkeringen? Eksempelvis 5 stk. fastmonterte «A-stativer». Tilsvarende de har på Karlsrud skole. 5 slike stativer gir plass til 10 stk. sykler. «A-stativ» er enkle og de beste stativene.

Styrets innstilling

Forslaget fra innsender støttes i utgangspunktet. Styret vil undersøke priser og vurdere oppsett av sykkelparkering også andre steder enn utenfor GK 7A. Under forutsetning av at kostnadene ikke vil medføre økning av fellesutgiftene for andelshaverne, vil styret iverksette arbeidet.

Forslag til vedtak

Etablere sykkelstativ ved siden av mc-parkeringen.

Sak 8

Markiser i toppetasjene

Forslag fremmet av:

Laila Hovden Wilberg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

i 2006 fikk vi nye balkonger (Balco og Profil Fasade), og markiser, (Markisemannen). Disse erstattet tak, da det krevde forankring/understøtte i bakken. Vekten tålte det ikke! Markisene skulle på skjønn, ca hvert 5 år, befares/ byttes, dersom behov. Dette ble gjort en gang. I 2011. Dette er protokoll ført. Tror kun 3 duker ble byttet. Så i 2017, vedtok styret på et møte at heretter skulle alle utlegg deles 50/50, mellom ØBAS og beboer, dette fordi en beboer uvettig hadde hatt markisen ute i sterk vind, som var varslet!

Markisen er vårt tak. Vi øverst må daglig følge med på værvarsler, og snømengder, det tåles ikke., bære puter, planter, grill, m.m ut og inn. Og vi må derfor for å kunne nyte verandaen vår, benytte markisen. Alle andre kan la tingene sine stå. De HAR tak. vi er alle



i et fellesskap, betaler det samme. Syns derfor ØBAS skal tilbake til opprinnelig vedtak fra 2006, og betale 100% av kostnadene, dersom motor, duk eller fjernkontroll ryker.

Etter 17 år, er det nå flere fjernkontroller som ryker, og er gått ut av produksjon, markisen kan ikke tas inn eller ut, noen duker ser helt forferdelig ut.

Vi på toppen vil nyte verandaen på lik linje med alle.

Styrets innstilling

Det framgår verken av boligselskapets vedtekter eller av protokoller fra tidligere generalforsamlinger at beboere i toppetasjene skulle få dekket hele eller deler av utgiftene forbundet med utskifting av markiseduk, motor og fjernkontroll.

Styret er av den oppfatning at utgifter i den størrelsesorden det her er tale om, og som vil være bindende i år framover, ville måtte vedtas av generalforsamlingen, og dessuten vedtektsfestes med 2/3 flertall.

Estimert kostnad for utskifting av markiser vil utgjøre minimum kr 20.000 pr enhet (hele kostnaden). Selv om ikke samtlige markiser måtte skiftes ut samme år, vil utgiftene være betydelige, og i verste fall måtte medføre økning av fellesutgiftene.

Forslagsstillers argument om at markisen vil være disse beboeres tak, og at markisen dermed vil kunne gi beskyttelse mot været, synes lite reelt. Markisene vil uansett måtte trekkes inn når det er mye vær og vind, for ikke å bli ødelagt.

Selv om styret har forståelse for det forslag som her foreligger, og for de ulemper beboerne i toppetasjene har uten tak over balkongen, finner ikke styret det økonomisk forsvarlig å anbefale at dette forslaget får gjennomslag.

Forslag til vedtak

Gå tilbake til opprinnelig vedtak fra 2006, betale hele kostnaden dersom motor, fjernkontroll og duk må skiftes. Dette på en organisert forespørsel fra styret, ca hvert 4 år, hvert enkelt tilfelle må ses på. Ved uvettig bruk, ingen refusjon. Med oppstart snarest.

Anbefalt; beboer monterer "vindstag", på rekkverket. Liten kostnad.



Sak 9

Utbedre gangvei bak GKV 7

Forslag fremmet av:

Britt Karlsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Veien er veldig isete og nærmest ufremkommelig om vinteren

Det er mange som bruker gangveien daglig

Styrets innstilling

Gangveien bak GK 7B er problematisk om vinteren. Veien er ikke utelukkende i bruk for beboere i vårt boligselskap, men brukes også som snarvei både for de som benytter barnehagen og for beboere i andre boligselskap. Gangveien ligger også på grensen av boligselskapets tomt, så store arbeidet ville muligens medføre at vi kommer på annenmanns eiendom.

Skulle vi legge heller på gangstien, så er vi redd for at også de vil bli glatte å gå på når regnet fryser til is. Varmekabler med dagens strømpriser vil bli et strømsluk, og med dagens strømpriser er de ikke et realistisk alternativ.

Styret vil anta at det ville kunne hjelpe å få lagt på et godt lag med grus på gangstien. Styret er innstilt på å gjøre dette.

Forslag til vedtak

Lage heller hele veien og varmekabler om mulig

Sak 10

Valg

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ingebjørg Borch



Sak 11

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Kristina Shanley
- Line Siggerud



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ståle Gulbrandsen	Gina Krogs Vei 7 B
Styremedlem	Hege Annaniassen	Gina Krogs Vei 3 B
Styremedlem	Ingebjørg Borch	Gina Krogs Vei 3 A
Styremedlem	Kristin Fiksdal Eide	Gina Krogs Vei 5 A

Valgkomiteen

Kristina Shanley	Gina Krogs Vei 3 B
Line Siggerud	Gina Krogs Vei 3 B

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 3 kvinner.

Generelle opplysninger om Østerli Boligselskap AS

Aksjeselskapet består av 147 leiligheter knyttet til aksjer.

Østerli Boligselskap AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 932594803, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Lambertseterveien 46
Østerliveien 57 A,b
Østerliveien 66 A,b
Østerliveien 55
Gina Krogs Vei 11 A,b
Gina Krogs Vei 13 A,b
Gina Krogs Vei 5 A,b
Gina Krogs Vei 7 A,b
Gina Krogs Vei 3 A,b

Gårds- og bruksnummer:

159 111 112 113 120 121

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Østerli Boligselskap AS har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Aksjeselskapets revisor er Lars H. Brinchmann.



Styrets arbeid

Det er avholdt 12 ordinære styremøter i perioden. I september ble det avholdt en ekstraordinær generalforsamling. Styret har deltatt på flere befaringer angående el-installasjoner, lekkasjer, vedlikeholdsarbeid og reklamasjoner bad-rehabilitering.

Vedlikeholdsarbeid

Det er innhentet pristilbud på rehabilitering av asfaltarbeid og fylling av hull utenfor Gina Krogs vei 3 (GK3). Det samme gjelder rehabilitering av trapper utenfor GK 5. Arbeidet vil utføres i løpet av våren. Det er oppdaget vanninnsig i kjeller i Østerliv 66 og der vil det bli utført nødvendig grunn- og dreneringsarbeid i løpet av året.

Brannvarslingssystem

Boligselskapet har et felles brannvarslingssystem gjennom FutureHome. Alle leiligheter skal ha minst to brannvarslere tilkoblet dette systemet.

Etter at det nye styret overtok i mai 2021 har FutureHome etterspurt og fått oppdatert oversikt over beboere. På forespørsel fikk styret tilsendt brosjyrer med brukerveiledning. Disse ble delt ut i beboernes postkasser i desember 2021. Det ble samtidig publisert en nyhetssak på Vibbo. Brosjyren inneholder informasjon om;

- brannvarslerne
- hva man gjør hvis alarmen blir utløst
- hva de ulike signalene fra brannvarslerne betyr
- hvordan man skifter batteri
- hvem man kan kontakte for spørsmål om systemet
- hvem man kontakter ved brann (110)
- samt telefonnummeret til SAFE 4 alarmsentral

Det er viktig at alle tar godt vare på brosjyrene, og lar den følge leiligheten ved salg. Styret blir i tillegg kontaktet av FutureHome ved feilmeldinger, for eksempel fra beboernes brannvarslere hvis disse er markert som offline eller andre feil. Styret har også anledning til å følge med på denne typen feilmeldinger i en egen app for styret.

Forebygging og brann sikkerhet

Styret planlegger befaring og rydding av fellesarealer på loft og i kjellere i løpet av 2022. I denne forbindelse vurderes det å invitere Brann- og redningsetaten i Oslo kommune til å delta på befaring.

Orden i oppganger, fellesarealer og uteområder

Styret har vært på befaring i alle oppganger, samt fellesarealer på loft og i kjellere. Inntrykket mht. grad av orden og ryddighet er meget varierende. Det er et felles ansvar å holde oppganger og fellesarealer ryddig. Dette er viktig både mht. felles trivsel, med tanke på brann sikkerhet og fremkommelighet for nødetaer, samt med tanke på førsteinntrykket både for besøkende, rengjøringspersonale og potensielle kjøpere av leiligheter i vårt boligselskap.

Skilt på ringeklokker og postkasser

Styret har lagt ut informasjon på Vibbo og hengt opp oppslag i oppgangene, med anmodning om at alle beboere sørger for å ha riktig skilt på ringeklokken utenfor oppgangen, samt riktig skilt på egen postkasse. Det er informert om mål, samt hvordan/hvor man kan få slike skilt. I noen oppganger har alle beboere slike skilt. Dette gir



et pent og ryddig inntrykk. Det er imidlertid fortsatt flere oppganger hvor mange beboere fortsatt har håndskrevne papirskilt, samt hvor det skilt i ulike farger, former og størrelser.

Orden i oppgangene

Både med tanke på trivsel, brannvern og fremkommelighet for blant annet nødetaer er det viktig at fellesområder som oppgangene er ryddige. Styret la derfor ut informasjon på Vibbo og hengte opp oppslag i oppgangene om ryddig av oppgangene, herunder med anmodning om å fjerne alt annet enn dørmatte utenfor egen inngangsdør innen 01.03.22. Det er gledelig å konstatere at de aller fleste har rettet seg etter dette.

Rydding av fellesarealer på loft og i kjellere

Noen fellesarealer er ryddige. Andre steder er det hensatt/plassert alt fra gamle møbler, fliser, hvitevarer, malingsspann, klesstativ, esker med mer. Dette må fjernes. Styret planlegger å gjennomføre en større opprydding i løpet av 2022. Da det i enkelte blokker er svært mye som må fjernes, vil det være nødvendig å leie inn et idrettslag el. som kan bistå med denne oppryddingen. Beboere vil bli varslet i god tid, slik at alle får anledning til å fjerne eventuelle egne eiendeler.

Lofts- og kjellerboder

Styret er i gang med en gjennomgang av lofts- og kjellerboder. Dette fordi det er beboere som ikke har det antallet boder de skal ha. En foreløpig gjennomgang viser at det fortsatt er mange boder som ikke er merket. Det antas også at noen tidligere eiere kan ha flyttet uten klippe låsen og/eller tømme boder.

Reklamasjonssaker i forbindelse med baderomsrehabilitering i 2017

Styret har kontaktet AF-gruppen i forbindelse med flere mindre rehabiliteringssaker. Disse har AF utført som avtalt. Styret har vært involvert/engasjert i en langvarig og ressurskrevende reklamasjonssak som styret nå anser som avsluttet. En annen større reklamasjonssak ble meldt til dette styret i 2021, etter at saken har versert siden 2017, uten å ha fått en løsning. Saken er nå meldt som reklamasjon til AF-gruppen via OBOS prosjekt.

Parkering

Da det nye styret overtok i fjor, ble det lagt ned mye arbeid i å få oversikt over parkeringsplassene i boligselskapet. Mange plasser som sto tomme, samtidig som mange ønsket å leie. Det var også mange av de som hadde plass, som ikke hadde blitt fakturert. Etterfakturering ble utført i samarbeid med OBOS. Det er nå noen ledige parkeringsplasser uten el ved nr 3 og 5. Ellers er det venteliste på parkeringene ved Gina Krogs vei 11/13 og Østerliveien 57 og 66.

Styret inngikk et samarbeid med Charge365 som administrerer el-plassene for oss. Beboerne blir belastet eget betalingskort og vi slipperkostnader ved administrasjon av dette via OBOS. Prisen som er satt, dekker strømkostnader og nettleie. Prisen vil bli justert etter strømprisene.

Styret har ingen umiddelbare planer om å etablere flere el-plasser nå. Dette på grunn av økonomien i boligselskapet og de varslede rentehevingene. Vi vil allikevel undersøke priser både på montering av flere stolper der det allerede ligger klart ved Østerliveien 57 og 66, og på å etablere el-plasser der det ennå ikke er opplegg. På sikt ønsker vi flere el-plasser, også der det ikke til nå ikke er lagt opp strøm.

I løpet av våren vil parkeringsplassene bli merket opp på nytt der det er behov.



Vaskekjellere og tørkeskap

I vaskekjelleren i GK 3 har avløpet blitt tilstoppet med den følge at kloakk rant utover gulvet. Et renovasjonsfirma har vært tilkalt to ganger for å åpne avløpsrøret til hovedkloakk-ledningen. Det er mistanke om at årsaken kan være at biter fra soilrøret i forbindelse med baderomsrehabiliteringen har tettet røret. Styret vil følge opp saken med AF-gruppen

Tørkeskap i vaskekjeller i GK5 ble stengt våren 2021 pga støy fra bruk av skapet, og på grunn av at reglene for bruk av skapet ikke var blitt overholdt. Etter henvendelser fra flere beboere vedtok styret å gjenåpne tørkeskapet. Den viktigste begrunnelsen for gjenåpningen var behov for vask og tørk av tøy i kjelleren for beboere uten mulighet for dette i egen bolig. Styret utformet reviderte regler for bruk, kortere brukstid på kveld og stengt på søndager. I tillegg ble det montert gummistoppere på skinnene og avtale med vaktmester om smøring av skinner.

Takarbeid og måker

Boligselskapet har fast avtale med et firma om rengjøring, montering av pigger, legging av nye takstein ved behov, og montering av «skremmefugler» på taket.

Trefelling

Styret har søkt Oslo kommune, bymiljøetaten, om felling av et tre utenfor GK7, dette etter et vedtak i ordinær generalforsamling i 2021. Det ble gitt avslag, da kommunen er opptatt av bevaring og ivaretagelse av trær og grøntområder. En arborist har vært på befaring og finner ikke sykdommer i treet som tilsier felling.

Innglassing av balkonger

De som ønsker å innglasse sine balkonger, jfr vedtak i ekstraordinær generalforsamling høsten 2021, har meldt sin interesse for dette gjennom tildelte brosjyrer med påmelding. Arbeidene ligger nå til godkjenning hos rette myndigheter. Beboer Eva Stormark er boligselskapets kontaktperson i forbindelse med prosjektet.

Felleskostnader – utsikter framover

Som alle beboere vil være kjent med, har utgiftene til energi vært historisk høye denne vinteren. og Kostnaden til TV/bredbånd øker også, og det samme gjør kommunale avgifter. Styret har likevel valgt inntil videre å holde nivået på felleskostnadene uendret, med forbehold om heving ved mange renteøkninger og enda høyere strømpriser.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 9 192 128,- mot budsjettert kr. 9 314 000,-. Avvik i forhold til budsjett er knyttet til en budsjettert økning av felleskostnadene pr. 01.07.2021. Det viste seg at det ikke var behov for denne økningen, og den ble da ikke utført.

Andre inntekter består i hovedsak av parkeringsleie. (Se note 3)

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 6 357 965,- mot budsjettert 5 982 700,-. Dette er kr. 375 265 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at energikostnadene var høyere enn forventet i 2021. I tillegg har kostnadene til tv/bredbånd vært høyere enn budsjettert

Resultat

Årets resultat på kr 2 017 145,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Avdrag på lån utgjorde kr. 1 838 852,-

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 742 341,-.

En økning på kr. 426 528,- fra 2020.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert økt med 5%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Østerli Boligselskap AS.

Lån

Østerli Boligselskap AS har lån i Handelsbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



LARS HARALD BRINCHMANN
STATSUTTORNISERT REVISOR – SIVILØKONOMI
Org.nr. 862 424 212 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i

Østerli Boligselskap AS

Oslo 7. april 2022

13558 13056

Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2021

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for Østerli Boligselskap AS som viser et overskudd på NOK 2 017 145

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper

Etter min mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av boligselskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Jeg er uavhengig av boligselskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og nøyaktig som grunnlag for min konklusjon.

DnB Nor 7076.11.55234

DnB Nor 0532.0871.1893

Kontoradresse: L. Hevannsvæien 61 B, 0788 Oslo

E-mail: lars.harald.brinchmann@gmail.com

Telefon: 22 49 26 71

Fax: 22 49 29 30

Mobil: 95 24 99 05

Datafax: 22 43 86 08

Postboks 54 - Holmenkollen, 0712 Oslo

www.lars.harald-brinchmann.no

Styret og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret og forretningsfører 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 styret og forretningsfører ta standpunkt til boligselskapets 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

Mitt 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 min 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver jeg profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- identifiserer og vurderer jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste uttalelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av boligselskapets interne kontroll.
- evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende note opplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.
- konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførerens bruk av forutsetningen om fortsatt drift ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligselskapets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifierer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligselskapet ikke fortsetter driften.



• evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggspplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelser på en måte som gir et rettvisende bilde.

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Jeg utveksler også informasjon om forhold av betydning som jeg har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 7. april 2022

Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor



ØSTERLI BOLIGSELSKAP AS
ORG.NR. 932 594 803, KUNDENR. 1214

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 098 033	8 932 245	9 299 000	9 196 000
Ladepunkt		10 331	0	0	0
Andre inntekter	3	83 764	6 406	15 000	10 000
SUM DRIFTSINNEKTER		9 192 128	8 938 651	9 314 000	9 206 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-20 200	-28 200	-28 200
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	15	-248 235	-248 236	0	0
Revisjonshonorar	6	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-222 735	-216 880	-224 000	-228 000
Konsulenthonorar	7	-53 886	-30 876	-120 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-825 061	-1 520 198	-925 000	-405 000
Forsikringer		-304 918	-295 836	-310 000	-320 000
Festeavgift		-259 454	-259 454	-260 000	-260 000
Kommunale avgifter	9	-1 022 691	-999 010	-1 012 000	-1 035 000
Energi/fyring	10	-1 517 651	-732 285	-1 300 000	-1 300 000
TV-anlegg/bredbånd		-777 725	-669 096	-600 000	-790 000
Andre driftskostnader	11	-877 409	-1 357 018	-983 500	-966 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 357 965	-6 569 089	-5 982 700	-5 602 700
DRIFTSRESULTAT		2 834 163	2 369 562	3 331 300	3 603 300
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	1 761	9 334	0	0
Finanskostnader	13	-818 778	-1 143 170	-1 102 000	-816 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-817 018	-1 133 836	-1 102 000	-816 000
ÅRSRESULTAT		2 017 145	1 235 726	2 229 300	2 787 300
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		2 017 145	1 235 726		



11

Østerli Boligselskap AS

BALANSE			
	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	28 096 280	28 096 280
Andre varige driftsmidler	15	664 957	913 192
SUM ANLEGGSMIDLER		28 761 237	29 009 472
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		30 904	10 894
Kundefordringer		5 505	0
Forskuddsbetalte kostnader		528 557	201 707
Driftskonto OBOS-banken		1 348 581	1 071 516
Sparekonto OBOS-banken		5 884	5 871
SUM OMLØPSMIDLER		1 919 431	1 289 988
SUM EIENDELER		30 680 668	30 299 460
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	117 600	117 600
Udekket tap	17	-21 703 203	-23 720 348
SUM EGENKAPITAL		-21 585 603	-23 602 748
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	50 053 981	51 892 833
Annen langsiktig gjeld	19	1 035 200	1 035 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		51 089 181	52 928 033
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		144 386	121 562
Leverandørgjeld		770 084	631 367
Påløpte renter		77 853	70 529
Påløpte avdrag		151 617	150 787
Annen kortsiktig gjeld	20	33 150	-70
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 177 090	974 175
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 680 668	30 299 460
Pantstillelse	21	63 626 800	63 626 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.04.2022

Styret i Østerli Boligselskap AS

Ståle Gulbrandsen /s/

Hege Annaniassen /s/

Ingebjørg Borch /s/

Kristin Fiksdal Eide /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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. 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 skattetrekk-konto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	8 261 888
Kabel-TV	580 685
Parkering	180 986
Trappevask	148 260
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 171 819

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-73 786
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 098 033

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Parkering	65 400
Automatpenger	16 520
Regnskapskorrigeringer	44
Nøkler	1 800
SUM ANDRE INNETEKTER	83 764

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 200 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 20 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-8 125
OBOS Prosjekt AS	-23 901
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 423
Andre konsulentonorarer Østensjø Rør AS	-8 437
SUM KONSULENTHONORAR	-53 886

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-251 085
Drift/vedlikehold VVS	-398 339
Drift/vedlikehold elektro	-140 772
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-17 550
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-14 015
Kostnader dugnader	-3 301
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-825 061

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-628 402
Renovasjonsavgift	-394 289
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 022 691

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-571 143
Strøm oljefyr el.bereder	-946 507
SUM ENERGI / FYRING	-1 517 651

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-47 425
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-29 102
Vaktmestertjenester	-547 508
Renhold ved firmaer	-223 503
Andre fremmede tjenester	-972
Trykksaker	-2 562
Andre kontorkostnader	-1 633
Telefon, annet	-15 002
Porto	-4 650
Bank- og kortgebyr	-5 054
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-877 409

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	13
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 748
SUM FINANSINTEKTER	1 761

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-392 936
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-421 560
Renter på leverandørgjeld	-872
Renter og provisjon på kassekreditt	-3 410
SUM FINANSKOSTNADER	-818 778

NOTE: 14

Kostpris/Bokf.verdi 19...	1 122 991
Kostpris/Bokf.verdi 19...	6 014 623
Tilgang 2003	6 623 688
3TIL04	17 655 799
Tilgang 2005	2 497 684
Avskrevet tidligere år	-5 818 504
SUM BYGNINGER	28 096 280

Gnr.159/bnr.111 M. flere

Tomten er festet fra Oslo Kommune.

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

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Brannvarslingsutstyr		
Kostpris	595 318	
Avskrevet tidligere	-59 532	
Avskrevet i år	-59 532	
		476 254
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2019	231 250	
Tilgang 2020	334 859	
Avskrevet tidligere	-188 703	
Avskrevet i år	-188 703	
		188 703
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		664 957
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-248 235

NOTE: 16**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr	117 600
fordelt på 147 aksjer à kr 800.	
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.	117 600

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkelteleiligheter 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: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****HANDELSBANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,79 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig og nedbetalt tidligere

-25 008 925

Nedbetalt i år

833 597

-24 175 328

HANDELSBANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,79 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2017

-29 962 251

Nedbetalt tidligere

3 078 343

Nedbetalt i år

1 005 255

-25 878 653

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-50 053 981****NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Finansieringslån

-87 000

Andre innskudd

-948 200

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-1 035 200****NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer

70

Påløpte fakturaer

-33 220

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-33 150****NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån

50 053 981

Påløpte avdrag

151 617

50 205 598

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger

28 096 280

TOTALT**28 096 280**



Annen informasjon om aksjeselskapet

Styret

Styret har kontor i Gina Krogsvei 7b i kjelleren, med kontortid første tirsdag i hver mnd. Fra kl 1730, til kl 1800 og kan benyttes for å fylle på vaskekort. Styrommet har telefonnr 480 99 860 og e-post; osterli@styrommet.net. Se boligaksjeselskapets hjemmeside på <http://osterli.no> for ytterligere informasjon.

Vaktmester

Boligaksjeselskapet har avtale om vaktmestertjeneste med BN Rent og Grønt som kan kontaktes på telefon 41 61 43 99. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må aksjonær påregne og betale for tjenesten selv.

Parkering

Aksjeselskapet har parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. De som ønsker plass kan ta kontakt med styret på epost. osterli@styrommet.no

Nøkler/skilt

Nøkler og skilt til ringeklokke kan kjøpes hos vaktmester. Skilt til postkasse bestiller man selv.

Vaskeri

Fellesvaskeriene skal brukes i henhold til gjeldende regler og vaskekort fås kjøpt i styrommet på samme tid som styremøtene.

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i W.R.BERKLEY INS.NORWAY NUF med polisenummer 201016.1. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at aksjeselskapet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr.. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Østerli Boligselskap AS er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan aksjonæren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telia er aksjeselskapets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias kundetjeneste på telefon 92405050, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 20.04.22 og er åpent for avstemning i 5 dager
Siste dato for avstemning er 25.04.22

Selskapsnummer: 1214 **Selskapsnavn:** Østerli Boligselskap AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Olga Gulli er valgt</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 200.000

For

Mot

Sak 5 Kan styret legge til rette for en enklere overgang til el-bil for våre aksjeeiere?

Styret bestiller montering av ladestolper etter behov på de plassene som det allerede er klargjort for ladestolper.

For

Mot

Sak 6 Parkerings plasser

Søke penger fra Oslo kommune for å bygge parkeringsplasser for el biler.

For

Mot

Sak 7 Utendørs sykkelparkering

Etablere sykkelstativ ved siden av mc-parkeringen.

For

Mot

Sak 8 Markiser i toppetasjene

Gå tilbake til opprinnelig vedtak fra 2006, betale hele kostnaden dersom motor, fjernkontroll og duk må skiftes. Dette på en organisert forespørsel fra styret, ca hvert 4 år, hvert enkelt tilfelle må ses på. Ved uvettig bruk, ingen refusjon. Med oppstart snarest.

Anbefalt; beboer monterer "vindstag", på rekkverket. Liten kostnad.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 9 Utbedre gangvei bak GKV 7

Lage heller hele veien og varmekabler om mulig

For

Mot

Sak 10 Valg

Styremedlem (1 skal velges)

Ingebjørg Borch

Sak 11 Valgkomite

Valgkomite (2 skal velges)

Kristina Shanley

Line Siggerud

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.