



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 875 801 562
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ØSTMARKA BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 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: Alf Erik Østvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

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, 13.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 655 161	2 483 116
Sum inntekter		2 655 161	2 483 116
Kostnader			
Lønnskostnad		150 744	116 708
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		144 194	144 194
Annen driftskostnad		5 980 200	1 346 042
Sum kostnader		6 275 138	1 606 944
Driftsresultat		-3 619 977	876 171
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		36 460	7 829
Sum finansinntekter		36 460	7 829
Annen finanskostnad		381 859	194 507
Sum finanskostnader		381 859	194 507
Netto finans		-345 399	-186 678
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 965 376	689 493
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 965 376	689 493
Årsresultat		-3 965 376	689 493
Totalresultat		-3 965 376	689 493
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 965 376	689 493
Sum overføringer og disponeringer		-3 965 376	689 493



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		109 872	254 066
Sum varige driftsmidler		109 872	254 066
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		109 872	254 066
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		180 737	218 521
Sum fordringer		180 737	218 521
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 704 438	2 352 300
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 704 438	2 352 300
Sum omløpsmidler		1 885 175	2 570 821
SUM EIENDELER		1 995 047	2 824 887

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			
Udekket tap		6 938 824	2 973 448
Sum opptjent egenkapital		-6 938 824	-2 973 448
Sum egenkapital		-6 938 824	-2 973 448
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 881 209	5 764 091
Sum annen langsiktig gjeld		8 881 209	5 764 091
Sum langsiktig gjeld		8 881 209	5 764 091
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 726	1 073
Leverandørgjeld		14 065	466
Skyldige offentlige avgifter		214	40
Annen kortsiktig gjeld		35 658	32 665
Sum kortsiktig gjeld		52 662	34 245
Sum gjeld		8 933 871	5 798 336
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 995 047	2 824 887



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 383019

Enheten

Organisasjonsnummer: 875 801 562
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ØSTMARKA BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 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: Alf Erik Østvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

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, 16.05.2023



Organisasjonsnr: 875 801 562
ØSTMARKA BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 655 161	2 483 116
Sum inntekter		2 655 161	2 483 116
Kostnader			
Lønnskostnad		150 744	116 708
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		144 194	144 194
Annen driftskostnad		5 980 200	1 346 042
Sum kostnader		6 275 138	1 606 944
Driftsresultat		-3 619 977	876 171
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		36 460	7 829
Sum finansinntekter		36 460	7 829
Annen finanskostnad		381 859	194 507
Sum finanskostnader		381 859	194 507
Netto finans		-345 399	-186 678
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 965 376	689 493
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 965 376	689 493
Årsresultat		-3 965 376	689 493
Totalresultat		-3 965 376	689 493
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 965 376	689 493
Sum overføringer og disponeringer		-3 965 376	689 493



Organisasjonsnr: 875 801 562
ØSTMARKA BOLIGSAMEIE

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		109 872	254 066
Sum varige driftsmidler		109 872	254 066

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		109 872	254 066
-------------------	--	---------	---------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		180 737	218 521
Sum fordringer		180 737	218 521

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 704 438	2 352 300
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 704 438	2 352 300

Sum omløpsmidler		1 885 175	2 570 821
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		1 995 047	2 824 887
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

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

Opptjent egenkapital



Udekket tap	6 938 824	2 973 448
Sum opptjent egenkapital	-6 938 824	-2 973 448
Sum egenkapital	-6 938 824	-2 973 448
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 881 209	5 764 091
Sum annen langsiktig gjeld	8 881 209	5 764 091
Sum langsiktig gjeld	8 881 209	5 764 091
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 726	1 073
Leverandørgjeld	14 065	466
Skyldige offentlige avgifter	214	40
Annen kortsiktig gjeld	35 658	32 665
Sum kortsiktig gjeld	52 662	34 245
Sum gjeld	8 933 871	5 798 336
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 995 047	2 824 887



Organisasjonsnr: 875 801 562
ØSTMARKA BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

5334 Østmarka Boligsameie





Til seksjonseierne i Østmarka Boligsameie

Velkommen til årsmøte, torsdag 27 april 2023 kl. 18.00 i Ellingsrud Grendehus, Munkebekken 99.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Østmarka Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Østmarka Boligsameie
avholdes torsdag 27 april 2023 kl. 18.00 i Ellingsrud Grendehus, Munkebekken 99.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

Det har ikke kommet inn forslag.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 1 år

Oslo, 27.mars 2023
Styret i Østmarka Boligsameie

Margaretha Van Der Wal Anders Gundersen Katja Langer Svein Rones

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Margaretha Van Der Wal	Munkebekken 167
Styremedlem	Anders Gundersen	Munkebekken 412 A
Styremedlem	Katja Langer	Munkebekken 424 A
Styremedlem	Svein Rones	Munkebekken 418 B

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post ostmarkaboligsameie@styrerrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Østmarka Boligsameie

Sameiet består av 50 seksjoner.

Østmarka Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 875801562, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

109 63

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Østmarka Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

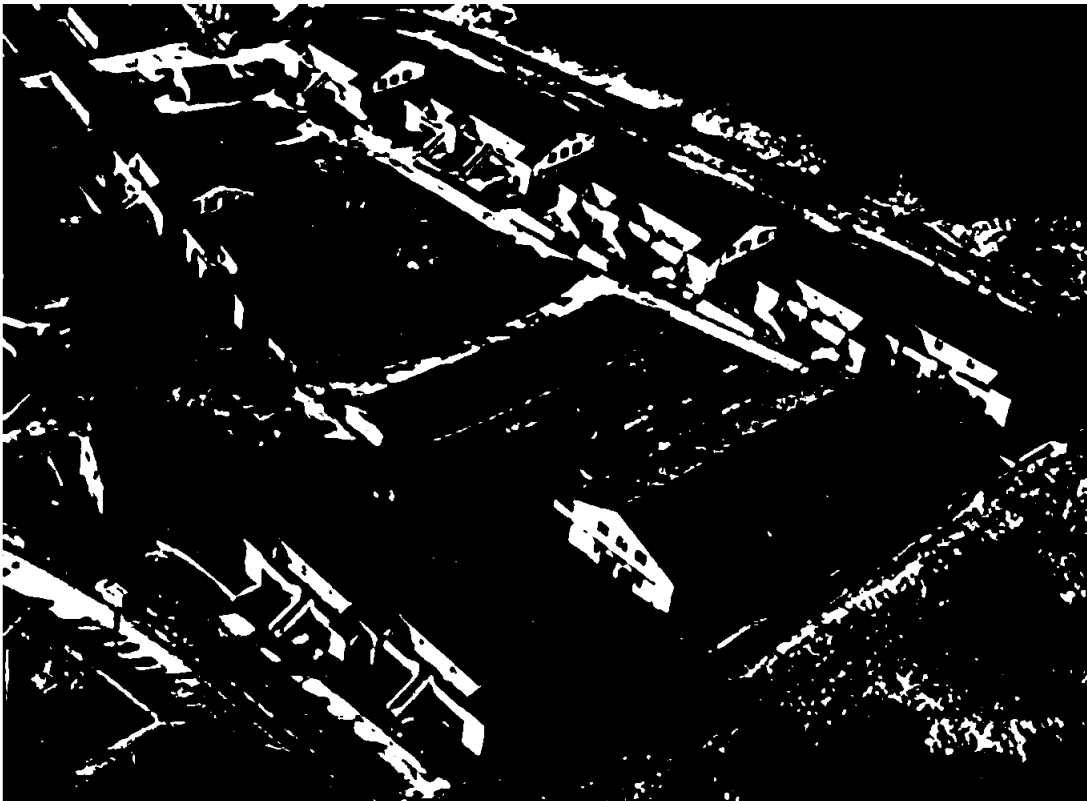
Sameiet

Østmarka Boligsameie består av 50 leiligheter og ligger i Munkebekken 412 til 460 i bydel Alna i Oslo. Leilighetene ligger i første og annen etasje og er fordelt over 8 husrekker.

Leilighetene i første etasje har tilgang til hage, leilighetene i annen etasje har veranda.

40 leiligheter er bygd i 1993 og dermed 30 år gamle. 10 leiligheter (Munkebekken 442-450 AB) måtte rives på grunn av dreneringsskader og ble gjenoppbygd i 2015.

De eldste husene vil i de nærmeste årene har et større behov for vedlikehold enn de nyeste husene.



Styret

Styret har i perioden hatt 11 styremøter.

Økonomi

Sameiet har god økonomi. Pr. 01.01.2023 har sameiet kr. 1.832.513 i arbeidskapital.

Sameiet har pr. 01.01.2023 kr. 8.881.209 i lån.

Vibbo / Nettside / epostlister

Styret ønsker at alle eiere og eventuelle leietakere logger seg på Vibbo og legger sin epost adresse der. Styret bruker Vibbo som kommunikasjonsmiddel for informasjon til beboerne og for å legge ut nyheter. Her ligger det også nyttig informasjon om sameiets vedtekter og husordensregler og mye annet. Legges det ut ny informasjon på Vibbo, vil du få melding pr. epost om dette.

Om du endrer epost-adresse – husk å endre den i Vibbo

Vibbo: vibbo.no/ostmarka



Styret oppfordrer alle beboere til å føre en saklig meningsutveksling og skrive konstruktive innlegg både på Vibbo, på sameiets Facebookside og i eposter til styret.

Vedlikehold

Vedlikeholdsplan Obos Prosjekt

Sameiet fikk laget en vedlikeholdsplan av Obos Prosjekt i 2020. Her skisseres vedlikeholdsbehovene i fem år fremover. Styret nedsatte høsten 2021 en vedlikeholdskomiteé som kom med anbefalinger på vedlikehold til styret våren 2022. Disse nevnes under de enkelte avsnitt.

Nye vinduer

Alle 40 boliger i sameiet som hadde vinduer fra 1993, da sameiet ble bygd, fikk nye vinduer og verandadør i februar/mars 2022. Dette i tråd med vedtak gjort på årsmøte i 2021. Det var også mulig å få byttet inngangsdøren, da for egen kostnad.

For å sikre minst mulig avfall og mest mulig gjenbruk, ble de gamle vinduene lagt ut til salg for en veldig lav pris. Nesten alle vinduer ble solgt. Dette ga en inntekt på kr. 20.000 som er satt av til bruk for miljøutvalget. Salg av gamle vinduer ga også en innsparing på søppelinnlevering knytta til vindusbyttet.

Lufteluker

I forbindelse med vindusbyttet ble det avdekket at det trengtes lufteluker i veggene i alle leilighetene. Dette for å sikre bedre lufttilgang til ventilasjonssystemet og ikke minst ved fyring med vedovn. Dårlig lufttilgang vil gi sot i pipa og kan føre til pipebrann, som beboerne i en av leilighetene opplevde våren 2022. God lufting er også viktig for å holde radonverdien i leilighetene lave. Sluttbefaring av prosjektet utføres våren 2023.

Verandaer

Obosrapporten peker på at det er råte i verandastolpene en del steder. På de fleste stedene er årsaken at det er lagt plattting tett rundt stolpen av andelshaver i første etasje. Vedlikeholdskomiteen påpekte at det er viktig å ha luft rundt stolpene og styret har oppfordret alle dette gjelder til å ordne med dette. Arbeidet er utført på så godt som alle stolper, noen steder ordnes dette våren 2023. Om verandastolper må byttes på grunn av råte og råten har bakgrunn i tett plattting rundt, vil aktuell andelshaver måtte bekoste hele eller deler av reparasjonen av stolpene.

Garasjer

Det ble gjort et større vedlikeholdsarbeid på garasjene sommeren 2022. Takpappen ble byttet på alle garasjene. Panel som var rått ble byttet og dørene ble kontrollert og reparert der det var behov. Dette ble en vesentlig større jobb enn planlagt. Årsaken var mye råte på grunn av for dårlig malerarbeid gjennom mange år.

Bakveggen på den nederste lange garasjen har en del råte og må byttes i løpet av 2023. Alle garasjene har fått nummerskilt på døren.

Styrommet

Styrommet fikk ny ytterdør og innerdør siden begge var ødelagte

Boder

På grunn av skjevheter og lekkasjer, måtte det utføres vedlikehold på flere boder. For å unngå råte er det viktig at det er god lufting i bodene.

Bygging av ekstra bod må godkjennes av styret.

Kummene

Alle kummene i sameiet ble rensset i mai 2022



Tak

Obosrapporten anbefaler rengjøring og impregnering av tak. Flertallet i vedlikeholdskomiteen anbefalte bytte av tak. Styret har innhentet kunnskap hos noen bedrifter som kan utføre dette arbeidet og vurderer det slik at takbytte ikke er nødvendig nå. Rengjøring og impregnering av tak er under vurdering.

Vegger

Obosrapporten angir behov for rengjøring av plastbelagte betongvegger, løpende vedlikehold av trekledning, utvendige trapper og svalganger. Sameiet må vurdere om dette arbeidet fortsatt skal gjøres stort sett på dugnad, eller bør utføres av profesjonelle bedrifter.

Drift

Forsikring

Sameiet har byttet forsikringsavtale og er nå forsikret i If gjennom Obos. Skader skal meldes til: forsikring@obos.no eller telefon 22 86 83 98

Fibernet

Østmarka Boligsameie har fått lagt fibernet gjennom en avtale med Obos OpenNet sammen med alle borettslagene i Munkebekken. Hver boligeier kan velge TV-operatør etter eget ønske. Obos OpenNet har pr. i dag avtale med TV operatørene RiksTV, Allente og Strim. Har dere problemer med nettet finnes det råd og veiledning på www.obosopennet.no. Hjelper ikke det kan dere kontakte service@opennet.no eller pr. telefon 210 16 150.

Ventilasjon

Kontroll av ventilasjonsanlegget står på planen og ønsker gjennomført våren 2023. Beboere som oppgraderer kjøkkenet, må enten beholde eller installere villavent-system (i de eldste leilighetene) eller flexit-system (i de nye leilighetene) i kjøkkenvifta for å opprettholde ventilasjonssystemet. Dette er viktig for å unngå at det oppstår fuktskader i leiligheten.

Ladesystem for elbiler

Sameiet har avtale med Zaptec om lading av elbiler. Fakturering skjer direkte til garasjeier gjennom Charge 365

Skaffer du deg elbil – husk på følgende

- Ny lader skal bestilles hos <https://lux-el.no/#!/products/zaptecpro4g>

All lading skal foregå gjennom lader fra sameiets Zaptec ladesystem. Det er ikke tillatt å lade direkte fra strømkontakt eller industrikontakt.

Lekeplasser

Sameiet har en lekeplass som brukes jevnlig av barna i sameiet og dermed er en fin møteplass for både barn og voksne. Styret i sameiet er ansvarlig for at lekeplassutstyret er i stand og vurderer å gjøre en avtale med et firma for sikre årlig kontroll og løpende vedlikehold.

Kompostbinge / pallekarmhage

Det er bygd kompostbinge nedenfor Munkebekken 418 i samarbeid med Ellingsrudflaten Borettslag. Vi oppfordrer alle beboere til å bruke kompostbingen til sitt hageavfall. I tillegg er det laget pallekarmhage ved Munkebekken 420. Ønsker du å være med i pallekarmhagen, ta kontakt med styret.

Veiene i og rundt sameiet

Det er viktig at alle prøver å begrense kjøring på veiene i sameiet. Her kan det leke barn. Må du kjøre inn - kjør veldig forsiktig og i gangfart. Også veien ned til Munkebekken må kjøres i gangfart. Her ferdes det mange barn og kjøringen skal tilpasses til dette.



Søppel

Sameiet har søppelcontainere nedenfor Munkebekken 460. Er containere fulle, ta søpla med hjem igjen. Ikke sett igjen søppel utenfor containerne. Søppelanlegget blir rengjort en gang i året.

Snørydding

Vinteren 2022/23 har sameiet som tidligere hatt avtale med firmaet Frode Gran om snørydding. Veien mellom 412-418 måkes av sameiet selv. Styret er ikke fornøyd med snøryddingen sist vinter og er i samtale med borettslagene i området for å få til en felles avtale med et nytt måkefirma. Om det blir mye snø er det mulig parkeringen for varebiler må brukes til snødepot. Dette fordi det ikke lenger kan måkes snø ned bakken mellom garasjene, siden dette har gitt skader på huset nedenfor.

Helse Miljø og Sikkerhet

Brannsikkerhet

Alle leiligheter skal ha en røykvarsler og ett brannslukkeapparat. Røykvarslere må byttes etter 8-10 års bruk. Brannslukkeapparat trenger jevnlig oppfølging. **For mer informasjon se <https://www.sikkerhverdag.no/brann/>**

Elektrisk

Borettslagets styre anbefaler at alle boenheter som fortsatt har gamle sikringsskap oppgraderer sikringsskapet til dagens standard. Kostnadene vil måtte tas av hver enkelt eier. Det er også viktig å legge opp nok stikkontakter, slik at det ikke er nødvendig å bruke skjøteledninger.

Vannskader

Det forekommer noen vannskader i sameiet. Det medfører mye arbeid for de som rammes, men også kostnader for sameiet i form av forsikringsoppgjør som øker forsikringspremien og fordi sameiet, i noen tilfeller, gir støtte til dekning av egenandeler.

Styret har vedtatt følgende retningslinjer for å unngå vannskader:

- Våtrom - Oppussing skal gjøres av fagfolk med "Våtromssertifikat"- det skal legges rør i rør system.
 - Utstyr som bruker vann har følgende anbefalte brukstider:
Varmtvannsbeholder 20 år – har du beholder som er eldre, bør den byttes.
Vaskemaskin – Oppvaskmaskin - Kjøleskap med vanntilførsel 10 år
 - I rom uten sluk må det fra 2022 legges lekkasjesikring (vannstopper) ved bytte av slikt utstyr og ved oppussing.
 - Sluk i gulv - Hold sluket rent for fett og lo, slik at vannet får fritt avløp.
 - Utekran - Utekran må stenges før frosten setter inn.
- Ved lekkasjer på utstyr som er eldre enn anbefalt brukstid, vil sameiet ikke dekke egenandelen. Vær oppmerksom på at forsikringen i utgangspunktet ikke påtar seg noe ansvar for skader som skyldes forsømt vedlikehold.
- Sørg for at alle i leiligheten vet hvor hovedkranen er og hvordan den stenges.
- Hovedkran må skrues opp og igjen et par ganger i året.**

Endringer ute/bygging av bod

- Alle utvendige endringer på husene må det søkes om til styret.
- Oppsetting av ny bod må søkes til styret og må følge de tidligere oppsatte bodene i utforming og beliggenhet der det er mulig.**

Miljøutvalget/felles arrangementer

Sameiet har et aktivt miljøutvalg.



Følgende aktiviteter er gjennomført i regi av Miljøutvalget:

- Vårdugnad 23.april
- Nabolagsmarked 7.mai
- Flaggheising 17. mai
- Høstdugnad 10.oktober
- Julegrantenning med bål, gløgg, hest og vogn 26.november. Julenissen kom og delte ut godteposer.

Miljøutvalget er aktiv på sameiets facebookside. Styret anbefaler alle i sameiet å knytte seg til denne siden. Slik får man nyeste informasjon og kan dele viktig informasjon.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Nye vinduer og innsetting av lufteluker i Munkebekken 412-440 og 452-460 Vedlikeholdsarbeid på garasjene, bytte av takpapp, bytte av en del panel, kontroll av dørene Reparasjon av noen uteboder Spyling av kummene.
2021	Ny veranda til MB 460 Ny kompostbinge i samarbeid med Ellingsrudflaten Borettslag Fibernet gjennom Obos OpenNet
2020	System for nytt strømanlegg i garasjene Oppstart av Zaptec systemet for lading av elbiler
2019	Maling garasjer
2018	Maling av hus
2017-2018	Stort asfalterings- og dreneringsprosjekt Ledlys i gatelysene
2016	Nytt søppelsystem / Nye postkasser Utbedring av lekeplass Nytt gjerde mot skogen
2015	Gjenoppbygging og salg av MB 446 - 450
2014	Gjenoppbygging av MB 442 + 444
2013	Riving + oppstart bygging av 442 - 444
2012	Større dreneringsprosjekt – lagt dreneringsrør bak husene mot skogen
2007	Sjekk av sameiets elektriske anlegg



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1 832 513,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 250 000,- til normalt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Østmarka Boligsameie.

Lån

Østmarka Boligsameie har lån i OBOS-banken.

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 sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Østmarka Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Østmarka Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4ZLOW-LU6P1-1IUEZ-7AFFO-SHA3T-DBNCO



ØSTMARKA BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 875 801 562, KUNDENR. 5334

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 586 992	2 469 840	2 605 000	2 600 000
Ladeinntekter EL-bil		43 169	13 276	0	30 000
Andre inntekter	3	25 000	0	0	10 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		2 655 161	2 483 116	2 605 000	2 640 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-30 744	-16 708	-15 000	-40 000
Styrehonorar	5	-120 000	-100 000	-120 000	-120 000
Avskrivninger	13	-144 194	-144 194	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 465	-7 150	-11 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-94 785	-90 948	-95 000	-100 000
Konsulenthonorar	7	-5 834	-14 343	-10 000	-10 000
Kontingenter		0	0	-2 500	-2 500
Drift og vedlikehold	8	-4 947 160	-270 046	-4 176 500	-250 000
Forsikringer		-220 767	-208 990	-220 000	-180 000
Kommunale avgifter	9	-398 943	-382 656	-394 500	-475 000
Energi/fyring		-55 694	-56 511	-40 000	-60 000
TV-					
anlegg/bredbånd		-136 942	-191 841	-140 000	-140 000
Andre driftskostnader	10	-108 609	-123 558	-155 000	-137 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 275 138	-1 606 944	-5 379 500	-1 525 000
DRIFTSRESULTAT		-3 619 977	876 171	-2 774 500	1 115 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	36 460	7 829	0	10 000
Finanskostnader	12	-381 859	-194 507	-289 000	-507 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-345 399	-186 678	-289 000	-497 000
ÅRSRESULTAT		-3 965 376	689 493	-3 063 500	618 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	689 493		
Udekket tap		-3 965 376	0		

ØSTMARKA BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 875 801 562, KUNDENR. 5334

**BALANSE**

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	109 872	254 066
SUM ANLEGGSMIDLER		109 872	254 066
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		118	35
Forskuddsbetalte kostnader		169 161	198 843
Andre kortsiktige fordringer	14	11 458	19 643
Driftskonto OBOS-banken		373 719	532 742
Sparekonto OBOS-banken		1 330 720	1 819 559
SUM OMLØPSMIDLER		1 885 175	2 570 821
SUM EIENDELER		1 995 047	2 824 887
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-6 938 824	-2 973 448
SUM EGENKAPITAL		-6 938 824	-2 973 448
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	8 881 209	5 764 091
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 881 209	5 764 091
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 549	22 137
Leverandørgjeld		14 065	466
Skyldige offentlige avgifter	17	214	40
Påløpte renter		2 726	1 073
Annen kortsiktig gjeld	18	14 109	10 528
SUM KORTSIKTIG GJELD		52 662	34 245
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 995 047	2 824 887
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.03.2023

Styret i Østmarka Boligsameie

Margaretha Van Der Wal	Anders Gundersen	Katja Langer
------------------------	------------------	-----------------

Svein Rones

**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 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. 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 479 992
Garasje	111 800
Parkering	12 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 603 792

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-12 000
Garasje	-4 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 586 992

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Innbetaling Ellingsrud velforening	5 000
Salg av vinduer	20 000
SUM ANDRE INNETEKTER	25 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn	-10 600
Påløpte feriepenger	-1 516



Arbeidsgiveravgift -18 628

SUM PERSONALKOSTNADER -30 744

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 120 000,-

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 465,-

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand -4 844

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -990

SUM KONSULENTHONORAR -5 834

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Takst & vindusspesialisten AS -3 840 265

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -3 840 265

Drift/vedlikehold bygninger -996 815

Drift/vedlikehold VVS -15 526

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -70 439

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -8 313

Egenandel

forsikring -10 000

Kostnader dugnader -5 802

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -4 947 160

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift -239 904

Feieavgift -9 405

Renovasjonsavgift -149 634

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -398 943

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container -11 537

Snørydding -85 848

Andre fremmede tjenester -3 380

Andre kontorkostnader -180

Telefon, annet -1 741

Kontingenter -2 500



Bank- og kortgebyr	-3 164
Velferdskostnader	-258
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-108 609

NOTE: 11**FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	941
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 161
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	298
Kundeutbytte fra Gjensidige	24 060
SUM FINANSINNETEKTER	36 460

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-36 139
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-163 934
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-39 654
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-142 132
SUM FINANSKOSTNADER	-381 859

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER****Snøfreser nr. 1**

Kostpris	31 145
Avskrevet tidligere	-7 009
Avskrevet i år	-6 229
	17 907

Ladestasjon for el bil

Kostpris	413 895
Avskrevet tidligere	-183 965
Avskrevet i år	-137 965
	91 965

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	109 872
--------------------------------	----------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-144 194
--------------------------------	-----------------

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Lading el-bil desember 2022	5 159
Refusjon Entelios desember 2022	6 299
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	11 458

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.



I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,60 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2018	-5 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 046 105	
Nedbetalt i år	290 151	
		-3 663 744

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,60 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2019	-1 250 000	
Nedbetalt tidligere	280 373	
Nedbetalt i år	117 109	
		-852 518

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,60 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-3 600 000	
Nedbetalt i år	51 161	
		-3 548 839

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,60 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2013	-1 010 000	
Nedbetalt tidligere	169 431	
Nedbetalt i år	24 461	
		-816 108

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-8 881 209
------------------------------------	--	-------------------

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-214
----------------------------	------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-214
---	-------------

NOTE: 18



20

Østmarka Boligsameie

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-1 516
Gebyrer	35
Påløpte kostnader	-12 628
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-14 109



INNKOMNE FORSLAG

Det har ikke kommet inn forslag.

VALG AV TILLITTSVALGTE

Det ble ikke valgt en valgkomitee på årsmøte i 2022.

Styret har derfor sendt ut forespørsel til alle i sameiet for å få nye styremedlemmer.

Styret innstiller følgende personer

A. Som styreleder for 1 år foreslås: Margaretha van der Wal Munkebekken 167

B. Som styremedlem for 1 år foreslås: Katja Langer Munkebekken 424A

Styret for Østmarka Boligsameie



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING NUF (31431) med polisenummer SP4380908. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



5334 Østmarka Boligsameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i



Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....

(Eierens underskrift)

.....

(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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