



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 946 197 661
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ØSTERDALSGATA 4-6
Forretningsadresse: v/OBOS
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: Anne-Cathrine Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2023

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		2 406 902	2 172 832
Sum inntekter		2 406 902	2 172 832
Kostnader			
Lønnskostnad		89 306	86 194
Annen driftskostnad		1 705 839	1 806 162
Sum kostnader		1 795 145	1 892 356
Driftsresultat		611 757	280 476
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		41 664	38 490
Sum finansinntekter		41 664	38 490
Annen finanskostnad		226 972	152 750
Sum finanskostnader		226 972	152 750
Netto finans		-185 308	-114 260
Ordinært resultat før skattekostnad		426 449	166 216
Ordinært resultat etter skattekostnad		426 449	166 216
Årsresultat		426 449	166 216
Totalresultat		426 449	166 216
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		426 449	166 216
Sum overføringer og disponeringer		426 449	166 216



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		32 733 392	32 733 392
Sum varige driftsmidler		32 733 392	32 733 392
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		500	500
Andre fordringer		43 097	
Sum finansielle anleggsmidler		43 597	500
Sum anleggsmidler		32 776 990	32 733 892
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		5 368	1 624
Sum fordringer		5 368	1 624
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		761 779	681 932
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		761 779	681 932
Sum omløpsmidler		767 147	683 556
SUM EIENDELER		33 544 137	33 417 449



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 000	4 000
Sum innskutt egenkapital		4 000	4 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		11 926 871	11 500 423
Sum opptjent egenkapital		11 926 871	11 500 423
Sum egenkapital		11 930 871	11 504 423
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 237 823	7 513 294
Øvrig langsiktig gjeld		14 293 983	14 251 100
Sum annen langsiktig gjeld		21 531 806	21 764 394
Sum langsiktig gjeld		21 531 806	21 764 394
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 745	885
Leverandørgjeld		69 862	89 748
Skyldige offentlige avgifter		7 408	230
Annen kortsiktig gjeld		2 444	57 770
Sum kortsiktig gjeld		81 459	148 632
Sum gjeld		21 613 266	21 913 026
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 544 137	33 417 449



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 370970

Enheten

Organisasjonsnummer: 946 197 661
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ØSTERDALSGATA 4-6
Forretningsadresse: v/OBOS
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: Anne-Cathrine Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2023

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, 09.05.2023



Organisasjonsnr: 946 197 661
BORETTSLAGET ØSTERDALSGATA 4-6

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 406 902	2 172 832
Sum inntekter		2 406 902	2 172 832
Kostnader			
Lønnskostnad		89 306	86 194
Annen driftskostnad		1 705 839	1 806 162
Sum kostnader		1 795 145	1 892 356
Driftsresultat		611 757	280 476
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		41 664	38 490
Sum finansinntekter		41 664	38 490
Annen finanskostnad		226 972	152 750
Sum finanskostnader		226 972	152 750
Netto finans		-185 308	-114 260
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		426 449	166 216
Årsresultat		426 449	166 216
Totalresultat		426 449	166 216
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		426 449	166 216
Sum overføringer og disponeringer		426 449	166 216



Organisasjonsnr: 946 197 661
BORETTSLAGET ØSTERDALSGATA 4-6

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		32 733 392	32 733 392
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler			
		500	500
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		43 097	500
Sum anleggsmidler		32 776 990	32 733 892
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		5 368	1 624
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		761 779	681 932
Sum omløpsmidler		767 147	683 556
SUM EIENDELER		33 544 137	33 417 449
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		4 000	4 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	11 926 871	11 500 423
Sum opptjent egenkapital	11 926 871	11 500 423
Sum egenkapital	11 930 871	11 504 423
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 237 823	7 513 294
Øvrig langsiktig gjeld	14 293 983	14 251 100
Sum annen langsiktig gjeld	21 531 806	21 764 394
Sum langsiktig gjeld	21 531 806	21 764 394
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 745	885
Leverandørgjeld	69 862	89 748
Skyldige offentlige avgifter	7 408	230
Annen kortsiktig gjeld	2 444	57 770
Sum kortsiktig gjeld	81 459	148 632
Sum gjeld	21 613 266	21 913 026
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	33 544 137	33 417 449



Organisasjonsnr: 946 197 661
BORETTSLAGET ØSTERDALSGATA 4-6

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



Årsmøte 2023

0203 Østerdalsgata 4-6 Borettslag





Til andelseierne i Østerdalsgata 4-6 Borettslag

Velkommen til generalforsamling, 18.april 2023 kl. 18.30 i Bydelshuset.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Østerdalsgata 4-6 Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Østerdalsgata 4-6 Borettslag
avholdes 18.april 2023 kl. 18.30 i Bydelshuset.

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 andelseier 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. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen Innkomne forslag

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 15.2.2022

Styret i Østerdalsgata 4-6 Borettslag

Therese Fossdal Kai Skagestein Anne Håskoll-Haugen

Camilla Jordheim Larsen Anne Rollag

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Therese Fossdal	Østerdalsgata 4 B
Nestleder	Kai Skagestein	Østerdalsgata 6 C
Styremedlem	Anne Håskoll-Haugen	Østerdalsgata 6 A
Styremedlem	Camilla Jordheim Larsen	Østerdalsgata 6 A
Styremedlem	Anne Rollag	Østerdalsgata 4 A
Varamedlem	Ellen Kleiven	Østerdalsgata 6 B
Varamedlem	Rasmus Sandvoll Weschke	Østerdalsgata 4 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Therese Fossdal Østerdalsgata 4 B

Varadelegert

Kai Skagestein Østerdalsgata 6 C

Valgkomiteen

Nina Qvam Østerdalsgata 6 C
Rasmus Sandvoll Weschke Østerdalsgata 4 A

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Østerdalsgata 4-6 Borettslag

Borettslaget består av 40 andelsleiligheter.

Østerdalsgata 4-6 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 946 197 661, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

232 402 403

Første innflytting skjedde i 1903. Tomten ble kjøpt i 1987.

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

Østerdalsgata 4-6 Borettslag har timesansatt vaktmester. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2022.



Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Siden forrige generalforsamling er det avholdt åtte styremøter, inkludert konstituerende styremøte og regnskapsmøte med OBOS.

Styret har organisert vår- og høstdugnad, sommerfest i bakgården og julegrantenning.

Av drift og vedlikeholdsoppgaver kan følgende nevnes:

- Ansettelse av ny vaktmester
- Tetting av gjennomgående sprekk i ytterfasade ved 4A (branntiltak)
- Utbedring porttelefon 4B (kabelbrudd) og kodeboks til nr. 6 (pga. hærverk)
- Utbedring av defekt balkongdør loftsleilighet 4B
- Utbedring av vannlekkasje i kjeller 6A
- Oppfølging av gnagersikring i oppgang 4B



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

Vesentlig avvik

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteoppgangen som var i 2022.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det ikke foretatt innbetalinger på IN-ordningen.

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen 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 320 000 til generelt vedlikehold, og planlagte brannsikringstiltak.

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%. Eiendomsskatten følger egne satser.

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 vi 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 Østerdalsgata 4-6 Borettslag.

Lån

Østerdalsgata 4-6 Borettslag har 2 lån i OBOS banken. Flytende rente, løpetid henholdsvis til 2035 (IN-lånet balkonger), og 2048. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med 4,2 % i 2023. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 1.4.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BYDELSHUS

Borettslaget eier 1 aksje i Vålerenga Bydelshus, se note 13 i regnskapet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Østerdalsgata 4-6

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Østerdalsgata 4-6 som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

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>.

Oslo, 9. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



BORETTSLAGET ØSTERDALSGATA 4-6 ORG.NR. 946 197 661, KUNDENR. 203

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	534 924	664 344	534 924	685 688
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	426 449	166 216	338 000	250 200
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -275 471	-295 636	-296 000	-249 000
Innsk. øremerk. bankkto	-214	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	150 764	-129 420	42 000	1 200
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	685 688	534 924	576 924	686 888
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	767 147	683 556		
Kortsiktig gjeld	-81 459	-148 632		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	685 688	534 924		



BORETTSLAGET ØSTERDALSGATA 4-6 ORG.NR. 946 197 661, KUNDENR. 203

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		212 122	196 492	194 088	226 188
Innkrevde felleskostnader	2	2 194 780	1 976 340	2 212 912	2 394 812
SUM DRIFTSINNEKTER		2 406 902	2 172 832	2 407 000	2 621 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-34 306	-26 194	-43 000	-43 000
Styrehonorar	4	-55 000	-55 000	-55 000	-55 000
Revisjonshonorar	5	-7 625	-5 250	-5 000	-8 000
Andre honorarer		0	-5 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-74 975	-73 145	-75 000	-78 000
Konsulenthonorar	6	-990	-1 609	-8 000	-8 000
Kontingenter		-8 000	-8 000	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	7	-162 445	-254 057	-320 000	-320 000
Forsikringer		-369 060	-327 594	-342 000	-400 000
Kommunale avgifter	8	-471 702	-447 911	-459 000	-549 800
Energi/fyring		-300 240	-284 107	-280 000	-280 000
TV-anlegg/bredbånd		-197 475	-220 955	-234 000	-204 000
Andre driftskostnader	9	-113 326	-183 533	-111 000	-120 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 795 145	-1 892 356	-1 940 000	-2 073 800
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		611 757	280 476	467 000	547 200
DRIFTSRESULTAT		611 757	280 476	467 000	547 200
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	41 664	38 490	31 000	36 000
Finanskostnader	11	-226 973	-152 750	-160 000	-333 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-185 309	-114 260	-129 000	-297 000
ÅRSRESULTAT		426 449	166 216	338 000	250 200
Overføringer:					
Til annen egenkapital		426 449	166 216		



BORETTSLAGET ØSTERDALSGATA 4-6
ORG.NR. 946 197 661, KUNDENR. 203
BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	29 628 083	29 628 083
Tomt		3 105 310	3 105 310
Aksjer og andeler	13	500	500
Miljøbankkonto, øremerket		43 097	0
SUM ANLEGGSMIDLER		32 776 990	32 733 893
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		3 385	0
Andre kortsiktige fordringer	14	1 983	1 624
Driftskonto OBOS-banken		497 514	374 020
Skattetrekkskonto OBOS-banken		4 191	0
Sparekonto OBOS-banken		260 074	307 913
SUM OMLØPSMIDLER		767 147	683 556
SUM EIENDELER		33 544 137	33 417 449
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 40 * 100		4 000	4 000
Annen egenkapital	15	11 926 871	11 500 423
SUM EGENKAPITAL		11 930 871	11 504 423
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	7 237 823	7 513 294
Borettsinnskudd	17	14 251 100	14 251 100
Avsetning bomiljøtiltak	18	42 883	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		21 531 806	21 764 394
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		69 863	89 748
Skyldige offentlige avgifter	19	7 408	230
Påløpte renter		1 745	885
Annen kortsiktig gjeld	20	2 444	57 770
SUM KORTSIKTIG GJELD		81 459	148 632
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 544 137	33 417 449
Pantstillelse	21	28 255 000	28 255 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.2.2023

Styret i Borettslaget Østerdalsgata 4-6

Therese Fossdal /s/

Anne Håskoll-Haugen /s/

Camilla Jordheim Larsen /s/

Anne Rollag /s/

Kai Skagestein /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 989 772
TV Internett	191 520
Eiendomsskatt	13 488
Kapitalkostnader på IN-lån	205 544
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	6 578
Overført til kapitalkostnader	-212 122
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 194 780

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-20 369
Påløpte feriepenger	-2 444
Arbeidsgiveravgift	-10 972
Yrkesskadeforsikring	-521
SUM PERSONALKOSTNADER	-34 306

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 55 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 625.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-990
SUM KONSULENTHONORAR	-990

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-114 393
Drift/vedlikehold VVS	-20 344
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-21 139
Drift/vedlikehold brannsikring	-749
Kostnader dugnader	-5 820
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-162 445

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-13 505
Vann- og avløpsavgift	-235 745
Feieavgift	-8 336
Renovasjonsavgift	-214 116
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-471 702

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-20 726
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 385
Driftsmateriell	-328
Lyspærer og sikringer	-952
Renhold ved firmaer	-75 398
Andre tjenester	-8 370
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-900
Andre kontorkostnader	-275
Bank- og kortgebyr	-2 434
Velferdskostnader	-558
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-113 326

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	613
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 375
Kundeutbytte fra Gjensidige	38 676
SUM FINANSINNTEKTER	41 664

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-70 140
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-156 817
Renter på leverandørgjeld	-16
SUM FINANSKOSTNADER	-226 973

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1989	26 379 690
Tilgang i 2016	3 248 393
SUM BYGNINGER	29 628 083

Tomten ble kjøpt i 1989.

Gnr.232/bnr.402 og 403.

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

**NOTE: 13****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier 1 aksje i Vålerenga Bydelshus. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, det vil si at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 1 Pålydende: 500 Balanseført verdi: 500

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	1 983
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 983

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	11 783 961
Egenkapital fra IN tidligere år	213 242
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	-70 332
SUM ANNEN EGENKAPITAL	11 926 871

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 32 år.

Opprinnelig 2013	-6 187 900
Nedbetalt tidligere	1 019 307
Nedbetalt i år	133 489
	-5 035 104

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2015	-3 500 000
Nedbetalt tidligere ordinære avdrag	942 057
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	141 982
Nedbetalt tidligere, IN	213 242
Nedbetalt i år, IN	0
	-2 202 719
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-7 237 823

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1989	-13 501 100
Økning i 2010	-750 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-14 251 100

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-42 883
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-42 883

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-4 191
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 217
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-7 408

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-2 444
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 444

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	14 251 100
Pantelån	7 237 823
Beregnete IN-forpliktelser	142 910
TOTALT	21 631 833

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	29 628 083
Tomt	3 105 310
TOTALT	32 733 393



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Anne Håskoll-Haugen Østerdalsgata 6 A

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Tim Raaum Kristiansen Østerdalsgata 6 C

Gunhild Normann Christensen Østerdalsgata 4 A

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Kai Skagestein Østerdalsgata 6 C

Camilla Jordheim Larsen Østerdalsgata 6 A

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Ellen Kleiven Østerdalsgata 6 B

Linda Vikse Østerdalsgata 6 B

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Må være andelseier i borettslaget

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Nina Qvam Østerdalsgata 6 C

Hilde Lunde Østerdalsgata 6 A

I valgkomiteen for Østerdalsgata 4-6 Borettslag

Nina Qvam
Rasmus Sandvoll Weschke



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81062230. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.3. og 30.09.** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Brannsikringstiltak	Utbedret gjennomgående sprekk i ytterfasade
2021	Utskifting stoppekraner kjeller	
2020	Beskjæring alle tre i bakgården	
2020	Rehabilitering takterrasser	
2019	Opprusting lekeplass	nye apparater og nytt dekke
2017	Tetting sprekker grunnmur	
2017	Felling og beskjæring bjørketrær	
2016	Beskjæring trær mot Sætrehjørnet Brl	
2015	Rengjøring ventilasjonssjakter	
2015	Vedlikehold elektr. anlegg fellesarealer	
2015	Bygging 32 balkonger mot bakgård	
2013	Nye porttelefoner	
2013	Brannsikringstiltak	Nye ståldører til kjellere og loft montert i alle oppganger
2012	Brannsikringstiltak	Innkassing rørsjakter kjellere. Isolering mot trappeganger fra kjellere med brannhemmede materiale.
2011	Felling bjørk bakgård	Rehabilitering av skorsteiner med innmontering av stålpipeline
2010	Salg av næringslokale til boligformål	
2008	Rehabilitering av fasade mot gate	Rehabilitering av fasade mot gate, portrom, samt utskifting av Velux-vinduer og øvrige utslitte vinduer i loftsleilighetene
2007	Malt vinduer	Malt vinduer utvendig på alle leiligheter i første til og med fjerde etasje
2002	Vinduer, oppganger og porter	Skiftet vinduer, malt oppganger og skiftet porter
2001	Lekeplassen	Rustet opp lekeplassen
1997	Tak	Fullstendig takomlegging
1988	Borettslaget ferdigstilt	



0203 Østerdalsgata 4-6 Borettslag

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.