



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 932 594 803
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØSTERLI BOLIGSELSKAP AS
Forretningsadresse: c/o Boligbyggelaget Usbl
Arbeidersamfunnets plass 1
0181 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: Elisabeth Salvesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 296 575	9 192 128
Sum inntekter		9 296 575	9 192 128
Kostnader			
Lønnskostnad	3	228 200	228 200
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	248 235	248 235
Annen driftskostnad	3	6 520 645	5 881 530
Sum kostnader		6 997 080	6 357 965
Driftsresultat		2 299 495	2 834 163
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 336	1 761
Sum finansinntekter		5 336	1 761
Annen finanskostnad		1 247 974	818 778
Sum finanskostnader		1 247 974	818 778
Netto finans		-1 242 638	-817 018
Ordinært resultat før skattekostnad		1 056 857	2 017 145
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 056 857	2 017 145
Årsresultat		1 056 857	2 017 145
Totalresultat		1 056 857	2 017 145
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 056 857	2 017 145
Sum overføringer og disponeringer		1 056 857	2 017 145



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		28 096 280	28 096 280
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		416 722	664 957
Sum varige driftsmidler		28 513 002	28 761 237
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		28 513 002	28 761 237
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			5 505
Andre fordringer		260 571	559 461
Sum fordringer		260 571	564 966
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 588 111	1 354 465
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 588 111	1 354 465
Sum omløpsmidler		1 848 683	1 919 431
SUM EIENDELER		30 361 685	30 680 668



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		20 646 346	21 703 203
Sum opptjent egenkapital		-20 646 346	-21 703 203
Sum egenkapital		-20 528 746	-21 585 603
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		48 497 855	50 053 981
Øvrig langsiktig gjeld		1 035 200	1 035 200
Sum annen langsiktig gjeld		49 533 055	51 089 181
Sum langsiktig gjeld		49 533 055	51 089 181
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		271 766	229 470
Leverandørgjeld		941 895	770 084
Annen kortsiktig gjeld		143 715	177 536
Sum kortsiktig gjeld		1 357 376	1 177 090
Sum gjeld		50 890 431	52 266 271
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 361 685	30 680 668



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 513919

Enheten

Organisasjonsnummer: 932 594 803
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØSTERLI BOLIGSELSKAP AS
Forretningsadresse: 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: Elisabeth Salvesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.06.2023



Organisasjonsnr: 932 594 803
ØSTERLI BOLIGSELSKAP AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 296 575	9 192 128
Sum inntekter		9 296 575	9 192 128
Kostnader			
Lønnskostnad	3	228 200	228 200
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	248 235	248 235
Annen driftskostnad	3	6 520 645	5 881 530
Sum kostnader		6 997 080	6 357 965
Driftsresultat		2 299 495	2 834 163
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 336	1 761
Sum finansinntekter		5 336	1 761
Annen finanskostnad		1 247 974	818 778
Sum finanskostnader		1 247 974	818 778
Netto finans		-1 242 638	-817 018
Ordinært resultat før skattekostnad		1 056 857	2 017 145
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 056 857	2 017 145
Årsresultat		1 056 857	2 017 145
Totalresultat		1 056 857	2 017 145
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 056 857	2 017 145
Sum overføringer og disponeringer		1 056 857	2 017 145



Organisasjonsnr: 932 594 803
ØSTERLI BOLIGSELSKAP AS

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	28 096 280	28 096 280
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	416 722	664 957
Sum varige driftsmidler	28 513 002	28 761 237
Finansielle anleggsmidler		
Sum finansielle anleggsmidler	0	0
Sum anleggsmidler	28 513 002	28 761 237
Omløpsmidler		
Varer		
Sum varer	0	0
Fordringer		
Kundefordringer		5 505
Andre fordringer	260 571	559 461
Sum fordringer	260 571	564 966
Investeringer		
Sum investeringer	0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	1 588 111	1 354 465
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	1 588 111	1 354 465
Sum omløpsmidler	1 848 683	1 919 431
SUM EIENDELER	30 361 685	30 680 668

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	20 646 346	21 703 203
Sum opptjent egenkapital	-20 646 346	-21 703 203
Sum egenkapital	-20 528 746	-21 585 603
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	48 497 855	50 053 981
Øvrig langsiktig gjeld	1 035 200	1 035 200
Sum annen langsiktig gjeld	49 533 055	51 089 181
Sum langsiktig gjeld	49 533 055	51 089 181
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	271 766	229 470
Leverandørgjeld	941 895	770 084
Annen kortsiktig gjeld	143 715	177 536
Sum kortsiktig gjeld	1 357 376	1 177 090
Sum gjeld	50 890 431	52 266 271
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	30 361 685	30 680 668



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 årsverk i regnskapsåret

1.00

Sum

Beløp



Årsmøte 2023

Østerli Boligselskap AS

Digitalt årsmøte avholdes 12. mai - 17. mai 2023

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 12. mai kl. 09:00 og lukker 17. mai kl. 15:00.

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.

Valgkomitéen for 2023

Det nye styret for 2023, vil innstille kandidater til valgkomité-vervet i etterkant av årsmøte. Dette følger av at vedtektene våre ikke stadfester at årsmøte må velge ut medlemmer til valgkomitéen. Ved interesse eller spørsmål vedrørende vervet, anbefales det å sende en henvendelse eller søknad til styret på Vibbo.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Markiser i toppetasjene
7. Røyking på balkongene
8. Oppussing og støy i koronatid når hjemmekontor er påbudt
9. Telia/GET kabel-tv
10. Utredning av finansieringsløsning og ansvarsfordeling av vinduer og dører



- 11. Vinduernes utseende
- 12. Nettilknytning optisk (fiber)
- 13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Østerli Boligselskap AS



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møtelederen godkjennes.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Olga Gulli og Axel Restrup godkjennes som protokollvitner.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 1214 - Årsrapport 2022.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 200.000

Sak 6

Markiser i toppetasjene

Forslag fremmet av:

Laila Hovden Willberg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I 2006 fikk vi nye balkonger (Balco og Profil Fasade)' og Markiser, (markisemannen). Disse erstatter tak, da det krevde forankring/ understøtte i bakken. Vekten tålte ikke



dette! Markisene skulle på skjønn, ca hvert 5 år, befares/ byttes dersom behovet var der. Dette ble gjort en gang, i 2011. Dette er protokoll ført. Mener kun 3 duker ble byttet. Så i 2017, vedtok styret på alminnelig styremøte at heretter skulle dette deles 50/50 mellom Østerli Boligselskap og beboer. Dette fordi EN beboer hadde benyttet markisen uvettig, dvs i sterk vind, som i tillegg var varslet!

Markisen er vårt tak. Vi øverst må alltid følge med på værvarsling, er det regn/snø/ kulde og vind, så må markisen holdes inne. Om sommeren må puter/ blomster/grill m.m bæres ut og inn, dersom det blir dårlig vær. Og det er det mye av i dette landet. De nedover i etasjene kan la alt stå. Vi er også endel av fellesskapet, betaler akkurat det samme. Derfor ønsker jeg at Øbas går tilbake til opprinnelig vedtak/plan, fra 2006 og betale 100% av kostnadene, dersom motor, duk eller fjernkontroll ryker.

Etter 18 år vil jeg tro det er mange som har fjernkontroller som ikke virker lengre, og disse er gått ut av produksjon, markisen kan da ikke tas hverken inn eller ut. Noen duker ser nå helt forferdelig ut, ikke alle har heller råd til fornying med den høye husleien vi nå er oppe i.. det sittende styret er veldig opptatt av ryddighet, og orden. Men hva med fasadene på blokkene? I tillegg til at balkongene utvendig er stygge, er nå også markise dukene både revnet og stygge. Veldig fint utad. Og dette er felles.

Ser at styret i 2022 "antar" at hver markise reparasjon, koster ca 20tusen. Jeg måtte skifte duk, motor og fjernkontroll i 2021, som kostet ca 14tusen.

Hvor mange som eventuelt hadde måttet bytte nå, er usikkert, men på langt nær alle 40 toppetasjer.

Vi på toppen vil kunne nyte sommeren på lik linje med alle andre i dette fellesskapet.

Styrets innstilling

Laila H. Wilberg fremmet samme forslag også til generalforsamlingen i 2022, riktignok med en 50/50-fordeling av utgiftene mellom boligselskapet og den enkelte eier. Vedtaket fra 2006 som forslagsstiller viser til, finnes ikke blant tilgjengelige dokumenter fra styret pr 2006. Det ble heller ikke funnet som en endring av vedtektene, noe som etter styrets oppfatning ville være en forutsetning, i og med at samtlige eiere skal være med på finansieringen.

Styret har innhentet priser fra Markisemannen på skifte av duk (kr 11.000), og for skifte av duk med ettermontering og ny fjernkontroll. Der fikk vi pr 28.03 en pris på kr 17.000 ved enkeltbestilling og kr 14.000 ved samlebestilling (flere enn 10) på én bestilling.

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



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

Forslag til vedtak

Vi går tilbake til opprinnelig vedtak, 2006, som er uten kostnad for toppetasjen, ikke 50/50 som nå.

Sak 7

Røyking på balkongene

Forslag fremmet av:

Peter Neil Bennett

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

1. RØYKING PÅ BALKONGENE

I samfunnet generelt, og på offentlige plasser er røyking – og passiv røyking – noe man unngår og ikke tillater. Det er ubehagelig, usosialt og kan være helseskadelig.

Når man røyker på balkongene blir nærliggende (særlig de over) beboere utsatt for dette – om de vil eller ei: Selv med terassedøren lukket (hvem vil det en varm sommerdag?) kommer røyken inn, p.g.a. ventilasjonens art, det å dra luften fra den ene siden til den andre. Det samme gjelder røyk fra grill på balkongene.

Dette er ubehagelig, og er ikke i samsvar med tanken 'bruk av leilighetene skal ikke være til andres ulempe' – og det generelle at vi skal ha et allright bomiljø. Flere borettslag har vedtatt dette, det er ikke forbudt å gå foran!

Styrets innstilling

I utgangspunktet står man fritt til å røyke inne i boligen sin og på balkongen. Et generelt forbud mot røyking på balkongen vil sjelden være lovlig. Dette har sammenheng med at eier har eksklusiv bruksrett til sin bolig, inklusive balkongen. Balkongen er ikke et fellesareal.

Styret har forståelse for at passiv røyking kan være plagsomt. For å kunne forby røyking, krever loven at "røykingen må være urimelig eller unødvendig". Et generelt forbud vil



det derfor ikke være grunnlag for å gi. Derimot oppfordrer vi beboerne til å vise hensyn dersom naboer opplever røykingen som plagsom.

Forslag til vedtak

Røyking på balkongene er ikke tillatt da det utsetter andre beboere for uønsket og helseskadelig passiv røyk.

Sak 8

Oppussing og støy i koronatid når hjemmekontor er påbudt

Forslag fremmet av:

Peter Neil Bennett

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

2. OPPUSSING OG STØY I KORONATID NÅR HJEMMEKONTOR ER PÅBUDT

I store deler av 2020 frem til i dag er mange tvunget til både å jobbe hjemme, studere hjemme, eller begge. Med familien hjemme – med krevende oppdrag – kan dette være svært tøft: Men trykkboring i vegg og gulv over tid kan det være uutholdelig og helseskadelig. Flere borettslag har vedtatt å begrense dette – så lenge hjemmekontor/hjemmeskolen fortsetter, bl.a. Munkelia borettslag. Det burde være en selvfølge, noe som dessverre ofte ikke er tilfellet hos oss. Det å skjerme flertallet, ikke den som lager støy – burde være hovedregelen. En menneskerett, egentlig? Jeg selv har hatt studie og jobber torpedert av dette med konkret tapt av penger.

Forslag: Oppussing som gir støy bør begrenses til (mellom 10 og 14) en kortere periode midt på dagen med tanken på hjemmekontor og hjemmeskolen. Alle støygivende jobber bør meldes på tavla på forhånd, slik at beboerne har en mulighet til å planlegge/ta hensyn.

Styrets innstilling

Styret finner det vanskelig å begrense oppussingsarbeid til noen få timer midt på dagen. De fleste som pusser opp, får hjelp av håndverkere til dette arbeidet. Det sier seg selv at en håndverker vil vegre seg for å ta på seg et slikt oppdrag. En slik restriksjon vil sannsynligvis i praksis gjøre det tilnærmet umulig å gjennomføre større oppussingsarbeid og/eller totalreovering.

Styret gir forøvrig sin tilslutning til at beboer som pusser opp, forplikter seg til å varsle om tid og sted for oppussing som medfører støy. Dette gjøres ved oppslag på tavlene i begge oppganger i blokka.



Forslag til vedtak

Oppussing som gir støy bør begrenses til (mellom 10 og 14) en kortere periode midt på dagen med tanken på hjemmekontor og hjemmeskolen. Alle støygivende jobber bør meldes på tavla på forhånd, slik at beboerne har en mulighet til å planlegge/ta hensyn.

Sak 9

Telia/GET kabel-tv

Forslag fremmet av:

Peter Neil Bennett

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

3. TELIA / GET KABEL TV

I fjor for 3de. år har Get kabel tv – nå Telia – blanke skjermer på noen norske kanaler p.g.a. brudd i forhandling med tv selskapene, denne gangen TV3 gruppen (NENT). I 2020 var det TV2, i en så lang periode at det hele endte opp på NRK 'Debatten'.

Telia kabel tv er relativt dyrt – kundeservice ikke-eksisterende – og med så mange brudd må dette kunne sies å være system- eller lederskapsfeil. Ser man på Telia sine Facebook sider, ser man akkurat hvor utbredt dette er – og hvor frustrerte kundene er. Vi er ikke tjent med et slikt selskap. Jeg har ikke hørt om tilsvarende brudd hos de andre hovedleverandører, 'noe' har de fått til, som ikke Telia kan.

Selv om kontraktene går over tid – mange mener at, etter så mange brudd har vi rett til å heve kontrakten – vi bør i minste fall undersøke alternativer.

Styrets innstilling

Innledningsvis vil styret bare kommentere at det er TV2 som har vært i konflikt med Telia, på samme måte som de har vært i konflikt med både Telenor og Altibox i løpet av de par siste årene.

Styret har allerede innhentet tilbud fra leverandør av fiberløsninger, herunder også løsninger for både TV og data. Styret kommer til å innhente tilbud fra flere leverandører av kabel-TV og bredbånd.

Forslag til vedtak

Styret bes om å undersøke produkt – og priser for alternative leverandører av kabel tv og bredbånd, og presentere dette for beboerne.



Sak 10

Utredning av finansieringsløsning og ansvarsfordeling av vinduer og dører

Forslag fremmet av:

Thomas Johannessen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vinduer. Fasade.

Ifm bygningsmasse vedlikehold og utbedringer, foreslår jeg at årsmøtet/ generalforsamling ser på hvordan vi kan utbedre dører og vinduer i bygningsmassen vår.

Per i dag er dette privat ansvar, men jeg foreslår å gjøre den delt, og innføre en slags finansieringsløsning i Østerli Boligselskap/OBOS for andelshavere.

Eksempelvis er mine 4 vinduer estimert utskiftingskostnad på 65000kr, noe jeg må gjøre snart, men ikke kan betale på en faktura. Vinduer og tildels dører påvirker bygningsmassen feks der regn kommer inn. Vi har mye nedbør i landet vårt. Samt trekk og påfølgende varme bruk.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å opprettholde nåværende praksis om at utskifting av vinduer og dører i den enkeltes leilighet, er eiers ansvar. Vi forstår forslaget slik at det ønskes en finansieringsløsning via boligselskapet, som medfører en nedbetaling via vedkommendes fellesutgifter over en gitt tid. Dette vil igjen medføre at boligselskapet må forskuttere kostnadene ved utskifting, og i tillegg bli påført administrative utgifter (fra Obos).

Forslag til vedtak

Utrede en finansieringsløsning og ansvarsfordeling av vinduer og dører i Borettslaget, feks avbetaling via OBOS / borettslag.



Sak 11

Vinduenes utseende

Forslag fremmet av:

Thomas Johannessen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det kan være ønskelig å utbedre mulighetene for varianter i vinduer, feks vertikaldelt todelte vinduer. Fasademessig kan det føre til et mangfold og estetikk som bryter med dagens stramme linje, men ifølge arkitekter og designere kan det være både pent og spennende med slike varianter, uten ensrettet utseende. Dog samme farge som idag. Dette må selvsagt utredes hos kommunens byggteknisk myndighet, som alt annet.

Styrets innstilling

Styret er av den oppfatning at vinduene i boligselskapet skal fremstå ensartet. Det vil sannsynligvis bli en estetisk utfordring dersom enkelte vinduer her og der har en annen utforming og utseende.

Forslag til vedtak

Utrede muligheter for variasjon av vinduer.

Sak 12

Nettilknytning optisk (fiber)

Forslag fremmet av:

Thomas Johannessen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag å utrede isamarbeid med ISP, (internett service provider) muligheter for optisk tilknytning til verdensveven (internett).

Telia /get bruker gamle koaksial kabler, med stor variasjon i kvalitet. Optiske kabler er raskere og bedre, stabile. utbyggere er det fler av og de skal ta kostnaden på infrastruktur selv. Vi bør vurdere å kople våre bygninger på feks Telenor, Altibox, etc sine fibernett, med en tilknytning per bygg, så kan hver enhet kople seg på etter ønske.

Styrets innstilling



Styret har allerede innhentet tilbud fra leverandør av fiberløsninger, herunder også løsninger for både TV og data. Styret kommer til å innhente tilbud fra flere leverandører av kabel-TV og bredbånd.

Forslag til vedtak

Utrede muligheter (og kostnader) til fibernett inn i boligene.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ingebjørg Borch

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jimmy Wong

Jeg heter Jimmy Wong, er samfunnsøkonom og bor på Gina Krogs vei 13A.

Jeg har erfaring med verv og administrasjon fra skole og jobb, som styreleder og styremedlem til studentforeninger og sosialkomiteer, samt har hatt flere tillitsvalgtkurs.

Til boligselskapet vårt ønsker jeg gjerne å bidra, til å holde det i orden og skape et hyggelig miljø, slik at beboerne skulle trives.

- Ståle Guldbrandsen
- Thomas Johannessen
Vært med i styret på Bergkrystallen for ca 8 år siden.
51 år, webtekniker
Bor i ØV 66b

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Elise Grefslie
Jeg har bodd i Gina Krogsvei 13A i 19 år og trives godt.



Jobber som barne- og ungdomsarbeider i en barnehage her på Nordstrand.

Mine interesser er mennesker, trening, friluft og at det er pent rundt inngangene, så folk føler seg velkomene.



ÅRSRAPPORT FOR 2022

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

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 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 november ble det avholdt et beboermøte med ca 30 deltakere. Styret har deltatt på flere befaringer angående lekkasjer, problemer med skadedyr, vedlikeholdsarbeid, bodinnbrudd, naboklager og reklamasjoner bad-rehabilitering.

Oppfølging vedtak fra generalforsamling 2022

1. Muligheter for etablering av el-parkeringsplasser utenfor Gina Krogs vei 5/7

Høsten 2022 ble det innhentet anbud på dette arbeidet, som ville kunne gi 8 el-parkeringsplasser på veiskulderen utenfor GK 5/7. Etablering, montering og graving ville medføre en kostnad på i underkant av 1 mill., noe som gjorde at dette arbeidet ble lagt på is inntil videre.

2. Sykkelparkering utendørs

Høsten 2022 var styret, sammen med vaktmester, på befaring for å vurdere ulike parkeringsløsninger for sykkel på ulike steder i boligselskapet, herunder feste i bakken evt feste i eksisterende bygg. I første omgang ble det sett på parkeringsløsninger utenfor Gina Krogsvei 7, 13 og i området Østerliveien 55/57. Med bakgrunn i økonomi, ble dette arbeidet lagt i bero.

Reklamasjonssaker bad

Reklamasjonsarbeider i forbindelse med baderomsrehabilitering er utført i 2022/23. En av disse sakene har vært særdeles arbeidskrevende for styret. Reklamasjonsfristen gikk ut i februar 2023.

Vedlikeholdsarbeid

- Det er montert nye utetrappes utenfor Gina Krogs vei 5.
- Utenfor Gina Krogs vei 3, er det utført utfyllings- og asfalteringsarbeid i forbindelse med hull i bakken.
- Det er foretatt utskifting av takstein på enkelte av byggene i forbindelse med årlig inspeksjon.
- Det er utført reparasjonsarbeider i boligselskapets varmesenter (Østerliveien 66) som følge av temperaturfall i radiatorene.
- Vann- og avløpsetaten ga pålegg om utbedring av «private avløpsledninger» utenfor fire av boligselskapets blokker. Anbud ble innhentet og entreprenør ble valgt. Arbeidet er avtalt ferdigstilt våren 2023.

Dugnad

Det ble gjennomført dugnad primo mai 2022. Dessverre var det få av beboerne som deltok.

Måker

I fjor ble det satt opp noen måkeskremmere på takene i Gina Krogs vei der måkeplagen har vært ekstra stor de siste årene. Dette opplevde vi hjalp. Ved mye vind, er imidlertid erfaringen at de dessverre lett kan blåse ned.

Vi planlegger likevel sette opp disse igjen tidlig i april i år også, for å forebygge reirbygging på takene.



Rot og ekstraordinær rydding av kjeller

Stor oppsamling av gamle sykler og diverse eiendeler i fellesarealet kjeller i en oppgang, medførte behov for konteinerleie og ekstraordinær rydding. Fortsatt hoper det seg opp med private eiendeler i aktuell oppgang.

Trivselstiltak

Det ble montert opp nye korktavler i alle oppganger, og det ble kjøpt inn utemøbler som supplerer for møbler som måtte skiftes ut.

De gamle sjaktrommene i kjelleren, som ble benyttet som ekstra lagerrom/ bod av enkelte boligeiere, ble tømt, og benyttes nå av fellesskapet til deponering av utemøbler, verktøy og utstyr.

Storoppydding i fellesarealer

Det er planlagt storoppydding av fellesrom. Etter befaring på loft og i kjellere, konstateres at en slik opprydding er høyst påkrevet, ikke minst av hensyn til brannvern. Oppryddingen vil bli gjennomført ultimo mai, med ekstern bistand. At som ikke er tydelig merket med navn og telefonnummer, vil bli kastet. Det tilstrebes å gjennomføre brannvernkontroll i etterkant av oppryddingen.

I forbindelse med klager fra beboere over rot i oppganger og i fellesrom, påminnes derfor beboerne om at det kun er tillatt med dørmatte utenfor egen inngangsdør.

Merking av boder kjeller og loft

Det ble i løpet av våren nedlagt et betydelig arbeid med å registrere og sørge for merking av kjeller- og loftsboder. Det viste seg at en del boder var okkupert av andre, noe som medførte et stort merarbeid. Noen boder viste seg å være etterlatt uten å være tømt, så disse ble tømt av styret før de kunne overlates til rette eier. I dag er de aller fleste boder merket med aksjeeiers nummer, noe som vil gjøre det oversiktlig og greit ved eierskifte.

Oversikt bruksoverlatelse av bolig

Styret så behov for å få en korrekt oversikt over bruksoverlatelse/fremleie av bolig. I boligselskapets vedtekter er det klare regler for bruksoverlatelse, blant annet at varighet på utleie kun skal være tre år. En slik oversikt er nå på plass.

Utskifting av lås

Høsten 2022 opplevde boligselskapet en rekke innbrudd i kjellerbodene, og noen beboere ble frastjålet eiendeler og verdier. Boddørene ble brutt opp og dører/lås ble ødelagt. Naturlig nok følte mange seg utrygge, i det mange ytterdørslåser tydeligvis var på avveie. Det ble derfor bestemt at lås til både ytterdører, kjeller- og loftsdører skulle skiftes. Arbeidet ble gjennomført i februar -23.

Brannvern

Boligselskapet benytter Futurhomes brannvarslingssystem og -tjenester. Alle leiligheter skal være utstyrt med minimum to røykvarslere. Informasjon om Futurehome og brannvarslingssystemet ligger på Vibbo. Futurehomes brosjyre som ble delt ut til alle beboere i 2021, er nå tilgjengelig på Vibbo i pdf-format.

Kontaktinformasjonen til alle leiligheter er nylig gjennomgått og oppdatert. Brannalarm ble utløst ved et par anledninger i 2022, men ble stanset før utrykning. De ble utløst av andre årsaker enn brann.

Avtalen med Futurehome er fornyet i 2023.



Parkering

Vi har nå full oversikt over parkeringsplassene: Det er et par ledige plasser, og noen få på venteliste på enkelte spesifikke plasser.

Vi har en ladestasjon til felles bruk på parkeringsplassen ved Østerliveien 66. Info om denne finnes på Vibbo.

Innglassing av balkonger

På privat initiativ ble det innhentet tilbud om innglassing av balkonger for de som ønsket det. Valgt leverandør var Christiania Balkonginnglassing AS. Det er blitt gjennomført innglassing av balkonger som ligger nær Lambertseterveien. Plan- og bygningsetaten avslø innglassing i Gina Krogs vei 3,5 og 7. Avslaget var begrunnet i estetiske utfordringer. Avslaget ble påklaget til Statsforvalteren, men ble avslått

Fremtidige planer

- Det vil være behov for rørfornyning også i Gina Krogs vei 3.
- Det er avdekket sprekker i verandatakene. I forbindelse med vannlekkasje fra gulv til underliggende tak vil det innhentes en rehabiliteringsplan for å tette gulv og reparere sprekker og riss i tak. En gjennomgang av skadene og et kostnadsoverslag vil innhentes vår 2023.

Felleskostnader – utsikter framover

Felleskostnadene ble øket med 5% fra 1. januar 2023. Økte utgifter renter, strøm, kommunale avgifter og generell prisstigning på varer og tjenester bekymrer oss, men er likevel utgifter som har vært kjent for oss, og som vi visste ville komme. 5%-økningen som kom i januar, ville muligens ha vært tilstrekkelig til å dekke disse kostnadene.

Med nærmere 50 mill i langsiktig gjeld, er det merkbart når rentene øker så hyppig som vi har erfart det siste året.

Det som gjør at vi ser oss nødt til å øke felleskostnadene ytterligere fra 1. juni, i tillegg til at vi vurderer et eventuelt låneopptak, er de ekstraordinære kostnadene vi nå er påført ved å skifte ut låsesystemer og det pålagte vedlikeholdsarbeidet med utskifting av avløpsrør v/ Lambertseterveien 46, Østerliveien 55, 57 og 66 og Gina Krogs vei 13. Samlet vil kostnadene ved disse arbeidene beløpe seg til ca 1,5 mill.

Det er også stor sannsynlighet for at avløpsrørene i Gina Krogs vei 3 må skiftes ut i år, og for dette arbeidet har vi ennå ikke fått kostnadsoversikt.

Det er av avgjørende betydning for oss å sørge for at vi ikke styrer mot et driftsmessig underskudd, i det dårlig likviditet vil medføre ekstra kostnader.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte el-bil-laderinntekter.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte energi- og fyringskostnader.

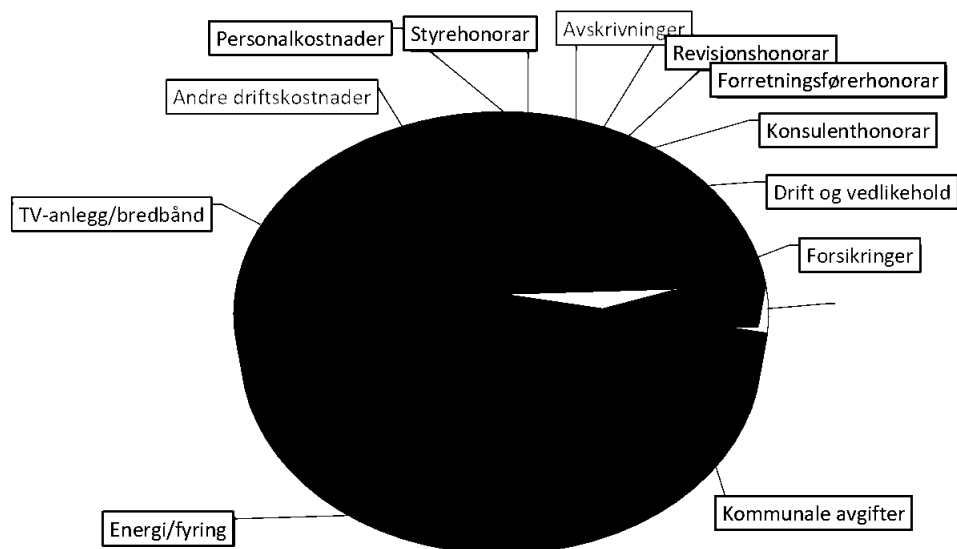
Finanskostnader er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak reduserte finanskostnader.

Resultat

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

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 491 307.





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 1 405 000 til større 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%. 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 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 Østerli Boligselskap AS.

Lån

Østerli Boligselskap AS har to lån i Handelsbanken med flytende, nominell rente pålydende 4%.

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 2023.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



LARS HARALD BRINCHMANN
STATSAUTORISERT REVISOR - SIVILØKONOM BI
Org.nr. 862 424 212 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i
Østerli Boligselskap AS

Oslo, 14. april 2023

13963 13066

**Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av
årsregnskapet 2022**

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for Østerli Boligselskap AS som viser et overskudd på NOK 1.056.857.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av boligselskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 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 hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

DnB 7076.13.55234

Telefon + 47 22 49 26 71

Mobil - 47 95 24 99 05

Kontoradresse: Lillevannsvæien 61 B, 0788 Oslo

Postboks 54 - Holmenkollen, 0712 Oslo

E-mail: larsharald.brinchmann@gmail.com

www.larsharald-brinchmann.no



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 avvirket.

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 utelatelser, 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 forretningsførers 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 tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende 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, 14. april 2023

Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 185 616	9 098 033	9 196 000	9 609 000
Ladeinntekter EL-bil		84 568	10 331	0	0
Andre inntekter	3	26 391	83 764	10 000	15 000
SUM DRIFTSINNEKTER		9 296 575	9 192 128	9 206 000	9 624 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-28 200	-28 200	-28 200
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	15	-248 235	-248 235	0	-248 235
Revisjonshonorar	6	-20 500	-20 000	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-229 865	-222 735	-228 000	-241 000
Konsulenthonorar	7	-36 222	-53 886	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-620 865	-825 061	-405 000	-1 405 000
Forsikringer		-321 313	-304 918	-320 000	-355 000
Festeavgift		-259 454	-259 454	-260 000	-260 000
Kommunale avgifter	9	-1 067 332	-1 022 691	-1 035 000	-1 225 200
Energi/fyring	10	-2 204 336	-1 517 651	-1 300 000	-1 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-834 566	-777 725	-790 000	-900 000
Andre driftskostnader	11	-926 191	-877 409	-966 500	-911 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 997 080	-6 357 965	-5 602 700	-7 344 135
DRIFTSRESULTAT		2 299 495	2 834 163	3 603 300	2 279 865
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	5 336	1 761	0	0
Finanskostnader	13	-1 247 974	-818 778	-816 000	-1 679 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 242 638	-817 018	-816 000	-1 679 000
ÅRSRESULTAT		1 056 857	2 017 145	2 787 300	600 865
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 056 857	2 017 145		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	28 096 280	28 096 280
Andre varige driftsmidler	15	416 722	664 957
SUM ANLEGGSMIDLER		28 513 002	28 761 237
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		21 920	30 904
Kundefordringer		0	5 505
Forskuddsbetalte kostnader		238 651	528 557
Driftskonto OBOS-banken		1 582 178	1 348 581
Sparekonto OBOS-banken		5 933	5 884
SUM OMLØPSMIDLER		1 848 683	1 919 431
SUM EIENDELER		30 361 685	30 680 668
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	117 600	117 600
Udekket tap	17	-20 646 346	-21 703 203
SUM EGENKAPITAL		-20 528 746	-21 585 603
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	48 497 855	50 053 981
Annen langsiktig gjeld	19	1 035 200	1 035 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		49 533 055	51 089 181
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		143 715	144 386
Leverandørgjeld		941 895	770 084
Påløpte renter		154 835	77 853
Påløpte avdrag		116 931	151 617
Annen kortsiktig gjeld		0	33 150
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 357 376	1 177 090
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 361 685	30 680 668



13

Østerli Boligselskap AS

Pantstillelse	20	63 126 800	63 626 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.03.2023

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 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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	8 258 484
Kabel-TV	580 356
Parkering	208 600
Trappevask	148 176
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 195 616

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-10 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 185 616

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger (vaskeri mm)	26 269
Regnskapskorrigeringer	122
SUM ANDRE INNETEKTER	26 391

**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 2021/2022, og er på kr 200 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 20 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-11 250
OBOS Prosjekt AS	-23 401
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 571
SUM KONSULENTHONORAR	-36 222

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-299 603
Drift/vedlikehold VVS	-248 913
Drift/vedlikehold elektro	-24 477
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 793
Drift/vedlikehold heisanlegg	-20 880
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 938
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-5 262
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-620 865

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-669 100
Renovasjonsavgift	-398 231
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 067 332

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

Elektrisk energi	-478 868
Strøm oljefyr el.bereder	-1 725 469
SUM ENERGI / FYRING	-2 204 336

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-64 128
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-34 782
Driftsmateriell	-2 585
Vaktmestertjenester	-576 088
Renhold ved firmaer	-209 844
Andre fremmede tjenester	-11 645
Trykksaker	-1 412
Andre kontorkostnader	-5 618
Telefon, annet	-11 360
Porto	-1 420
Bank- og kortgebyr	-4 867
Velferdskostnader	-2 443
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-926 191

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 825
Renter av sparekonto i OBOS-banken	49
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 462
SUM FINANSINTEKTER	5 336

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-245 164
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-262 163
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-358 376
Renter og gebyr på lån i HABA04	-382 076
Renter på leverandørgjeld	-195
SUM FINANSKOSTNADER	-1 247 974

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2002	1 122 991
Aktivert vedlikehold	6 014 623
Rehabilitering 2003	6 623 688
Rehabilitering 2004	17 655 799
Rehabilitering 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	-119 064
Avskrevet i år	-59 532
	416 722

Ladestasjon for el bil

Tilgang 2019	231 250
Tilgang 2020	334 859
Avskrevet tidligere	-377 406
Avskrevet i år	-188 703
	0

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **416 722**

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

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****HANDELSBANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 2,25 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2017

-5 000 000

Nedbetalt tidligere

-19 175 328

24 175 328

0

HANDELSBANKEN (innfr 2022,manipulert ant

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 2,25 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2017

-29 962 251

Nedbetalt tidligere

4 083 598

Nedbetalt i år

25 878 653

0

HANDELSBANKEN (TIDL. HABA01)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,75 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2022

-23 833 771

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

331 530

-23 502 241

HANDELSBANKEN (TIDL. HANA02)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,75 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022

-25 465 154

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

469 540

-24 995 614

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-48 497 855****NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Finansieringslån

-87 000

Andre innskudd

-948 200

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-1 035 200**



NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	48 497 855
Påløpte avdrag	116 931
TOTALT	48 614 786

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

Bygninger	28 096 280
-----------	------------



Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Protector. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr og bygningsmessige tilleggsinnretninger.

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

1990	Pussrehabilitering fasade	Pussrehab med AG-Rock (lite vellykket)
1998	Nye tak ferdigstilt	
1999	Oppgradering av utearealer	
2004 - 2005	Fasade og balkongrehabilitering	Full fasade- og balkongrehabilitering.
2006	Nytt fyringsanlegg	Nytt komplett fyringsanlegg inkl. nye radiatorer tilpasset evt senere jordvarme. Full oppgrad Fyrhus i Ø66 og GK 5.
2007	Drenering uteområder	
2017-2018	Installasjon jordvarme	
2017-2018	Rehabilitering samtlige baderom	
2020	Rehabilitering utetrapp GK 11	
2022	Rehabilitering utetrapper GK 5	
2023	Nytt låssystem i alle byggene	
2023	Rehabilitering avløpsrør	



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 12.05.23 og er åpent for avstemning i 5 dager
Siste dato for avstemning er 17.05.23

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 Valg av møteleder</p> <p>Møtelederen godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Olga Gulli og Axel Restrup godkjennes som protokollvitner.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen 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 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 200.000

For

Mot

Sak 6 Markiser i toppetasjene

Vi går tilbake til opprinnelig vedtak, 2006, som er uten kostnad for toppetasjen, ikke 50/50 som nå.

For

Mot

Sak 7 Røyking på balkongene

Røyking på balkongene er ikke tillatt da det utsetter andre beboere for uønsket og helseskadelig passiv røyk.

For

Mot

Sak 8 Oppussing og støy i koronatid når hjemmekontor er påbudt

Oppussing som gir støy bør begrenses til (mellom 10 og 14) en kortere periode midt på dagen med tanken på hjemmekontor og hjemmeskolen. Alle støygivende jobber bør meldes på tavla på forhånd, slik at beboerne har en mulighet til å planlegge/ta hensyn.

For

Mot

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



Sak 9 Telia/GET kabel-tv

Styret bes om å undersøke produkt – og priser for alternative leverandører av kabel tv og bredbånd, og presentere dette for beboerne.

- For
 Mot

Sak 10 Utredning av finansieringsløsning og ansvarsfordeling av vinduer og dører

Utrede en finansieringsløsning og ansvarsfordeling av vinduer og dører i Borettslaget, feks avbetaling via OBOS / borettslag.

- For
 Mot

Sak 11 Vinduenes utseende

Utrede muligheter for variasjon av vinduer.

- For
 Mot

Sak 12 Nettilknytning optisk (fiber)

Utrede muligheter (og kostnader) til fibernett inn i boligene.

- For
 Mot

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



Sak 13 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Ingebjørg Borch

Styremedlem (kun 3 skal velges)

Jimmy Wong

Ståle Guldbrandsen

Thomas Johannessen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Elise Grefslø

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.