



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 413 165
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ØSTMARKSKOLLEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Tove Bjørnstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 15.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 454 939	827 289
Sum inntekter		1 454 939	827 289
Kostnader			
Lønnskostnad		65 194	76 998
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 200	
Annen driftskostnad		1 432 285	521 130
Sum kostnader		1 508 679	598 128
Driftsresultat		-53 740	229 161
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 288	963
Sum finansinntekter		1 288	963
Annen finanskostnad		12 543	
Sum finanskostnader		12 543	0
Netto finans		-11 255	963
Ordinært resultat før skattekostnad		-64 996	230 124
Ordinært resultat etter skattekostnad		-64 996	230 124
Årsresultat		-64 996	230 124
Totalresultat		-64 996	230 124
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-64 996	230 124
Sum overføringer og disponeringer		-64 996	230 124



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		548 800	
Sum varige driftsmidler		548 800	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		548 800	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		92 660	105 553
Sum fordringer		92 660	105 553
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		484 557	380 100
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		484 557	380 100
Sum omløpsmidler		577 217	485 653
SUM EIENDELER		1 126 017	485 653

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		402 087	467 083
Sum opptjent egenkapital		402 087	467 083
Sum egenkapital		402 087	467 083
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		680 739	
Sum annen langsiktig gjeld		680 739	0
Sum langsiktig gjeld		680 739	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		143	
Leverandørgjeld		14 898	11 838
Skyldige offentlige avgifter		113	2 245
Annen kortsiktig gjeld		28 037	4 488
Sum kortsiktig gjeld		43 191	18 570
Sum gjeld		723 930	18 570
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 126 017	485 653



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 459141

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 413 165
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ØSTMARKSKOLLEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Tove Bjørnstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 07.07.2021



Organisasjonsnr: 921 413 165
ØSTMARKSKOLLEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 454 939	827 289
Sum inntekter		1 454 939	827 289
Kostnader			
Lønnskostnad		65 194	76 998
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 200	
Annen driftskostnad		1 432 285	521 130
Sum kostnader		1 508 679	598 128
Driftsresultat		-53 740	229 161
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 288	963
Sum finansinntekter		1 288	963
Annen finanskostnad		12 543	
Sum finanskostnader		12 543	0
Netto finans		-11 255	963
Ordinært resultat før skattekostnad		-64 996	230 124
Ordinært resultat etter skattekostnad		-64 996	230 124
Årsresultat		-64 996	230 124
Totalresultat		-64 996	230 124
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-64 996	230 124
Sum overføringer og disponeringer		-64 996	230 124



Annen egenkapital	402 087	467 083
Sum opptjent egenkapital	402 087	467 083
Sum egenkapital	402 087	467 083
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	680 739	
Sum annen langsiktig gjeld	680 739	0
Sum langsiktig gjeld	680 739	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	143	
Leverandørgjeld	14 898	11 838
Skyldige offentlige avgifter	113	2 245
Annen kortsiktig gjeld	28 037	4 488
Sum kortsiktig gjeld	43 191	18 570
Sum gjeld	723 930	18 570
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 126 017	485 653



Organisasjonsnr: 921 413 165
ØSTMARKSKOLLEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. **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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. **FORDRINGER** Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. **SKATTETREKSKONTO** Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.75

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til seksjonseierne i Østmarkskollen Boligsameie

Velkommen til årsmøte, onsdag 2. juni 2021 kl. 18:00 i Bråtengrenda 4.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Østmarkskollen Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Østmarkskollen Boligsameie
avholdes onsdag 2. juni 2021 kl. 18:00 i Bråtengrenda 4.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår at årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Salg av p-plasser, bytte av p-plasser og reseksjonering

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité

Enebakk, 11.03.2021
Styret i Østmarkskollen Boligsameie

Hans Martin Woldstad/s/ Hege Dematim Olsen/s/ Berit Inge Lund Rustad/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	Hans Martin Woldstad	Bråtengrenda 4	2020-2022
Styremedlem	Hege Dematim Olsen	Bråtengrenda 4	2019-2021
Styremedlem	Berit Inge Lund Rustad	Bråtengrenda 4	2019-2021
Varamedlem	Per Finnur Johansen	Bråtengrenda 4	2020-2021

Valgkomiteen

Hans Nathanael Åstrøm	Bråtengrenda 4
Kari Aarnæs	Bråtengrenda 4
Rolf Kristoffer Lieungh	Bråtengrenda 4

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Østmarkskollen Boligsameie

Sameiet består av 24 seksjoner.

Østmarkskollen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921413165, og ligger i ENEBAKK kommune med følgende adresse:

Bråtengrenda 4

Gårds- og bruksnummer:
93 502

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Østmarkskollen Boligsameie har ingen fast ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Styret har i år avholdt 10 styremøter

Det er installert infrastruktur for montering av el-bil ladere
Telenor har montert sendere 5G på taket av blokka. Vi mottar kr. 18.000.- pr år for dette. Det er satt opp brannstige fra taket i regi av telenor.



Innhentet tilbud på malerarbeide for maling av blokka. W.Lund ble valgt, da de var de billigste. Berit sa seg innhålig i valg av firma for maling.

Fuktighet i sameieboden – ikke utbedret.

Heiskontrollen har vært på kontroll.

1 anmerking - luftesjakt må/bør være rist på.

Lieungh ønsker luke i rom som vinduer ikke kan åpnes. Dette ble lovet på 1.års befaringen.

Hans har tatt dette opp med Nils. Tilbud ble mottatt, men det mangler dokumentasjon for brann Byttet forsikring til IF forsikring – sparte 20.000.- på dette.

Blomsterkasser

Det er kommet inn ønske om nye blomsterkasser i tre.

Dette ble snekret av Per m.flere. Bodil har plantet. Det ble flott.

Utallig samtaler/mailer til Constructer an arbeider som gjenstår. Sak3 12.8.20

Hyret inn advokat for hjelp an trange parkeringsplasser i kjelleren

Vi ble til sist tilgodesett med kr.560.000.-. 400.000 for parkeringsplassene og 160.000.- for sykkelparkering.

Sameiet kjøpte 7 parkeringsplasser av Geth holding (Glenn Thoresen) for kr. 560.000.- Obos forlangte årsmøtevedtak på dette kjøpet

Ekstraordinært årsmøte ble fortatt digitalt i desember 2020 for de som har godkjent dette. De som ikke har godkjent digitalt får dette i papirform.

2 plasser avsett til sykkelparkering samt 2 plasser til bruk for sameiet/vaktmester.

Nye dører er satt inn i 12 av leilighetene –

Dugnad i blokka lørdag 19.9.20 kl. 11.00 med godt oppmøte.

Årskontroll vanntåkeanlegg

Det er utført kontroll og rep av vanntåkeanlegget vårt.

Dokumentasjon er lagt inn i HMS.

Internett/Get er satt ned fra kr.500.- til kr.250.- pr mnd.

Ny avtale for snøbrøyting. Bråthen har sagt opp avtalen med oss. Ny avtale er tegnet med Fjeldstad as.

Vi har også hatt et møte med styret i Bråtengrenda 6 –

Vi har bruksrett til adkomst ned til parkeringskjeller.

Risten nederst i bakken må rettes på. Hans og Per er behjelpelig med dette.

Etter forlik med Constructer inngikk de et forlik hvor 6èrn mottok 50000,- De mener og ha hatt noe utlegg, så beløpet er noe lavere.

Utbedringen av bakken vil de vente med til neste år.

Vi har hatt 1 beboermøte hvor det ble diskutert det som gjenstår av arbeide i blokka. Referat fra møte med naboblokka.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 454 939.

Andre inntekter kr. 627 647 består i hovedsak av betaling fra Construction for garasjeplasser, samt tilskudd fra Viken Fylkeskommune til elbillading og Telenor Norge, se spesifisert oversikt i note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 508 679.

Dette er kr 677 679 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader til drift og vedlikehold som var maling av fasade av Lund på totalt kr. 742 440 (se note 8), og til konsulenthonorar som var i hovedsak juridisk bistand, videre til tv og bredbånd (dette ble korrigert og satt ned fra oktober 2020) og andre driftskostnader som blant annet til snørydding, renhold og vaktmester.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 64 996 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 534 026.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 137 500 til ordinær drift og vedlikehold av sameiet.

Kommunale avgifter i ENEBAKK kommune

Det er budsjettet med samme for 2021 som budsjettet for 2020.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.



Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettet med samme som for 2020. Premieendringer er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Østmarkskollen Boligsameie.

Lån

Østmarkskollen Boligsameie har lån i OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente, og rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,85 % med løpetiden er 10 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 14 i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til årsmøtet i Østmarkskollen Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Østmarkskollen Boligsameie' årsregnskap som viser et underskudd på kr 64.996. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av informasjon i årsrapporten, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen. I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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.

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 mva



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

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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 17. mars 2021
Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
Statsautorisert revisor
(signert elektronisk)

...

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21

0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 mva



ØSTMARKSKOLLEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 921 413 165, KUNDENR. 7866

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	827 292	817 240	822 000	851 000
Andre inntekter	3	627 647	10 049	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 454 939	827 289	822 000	851 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 194	-26 998	-9 000	-22 500
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Avskrivninger	13	-11 200	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-4 500	-5 375	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-71 195	-69 390	-72 000	-74 000
Konsulenthonorar	7	-27 775	-15 953	-7 500	-17 500
Drift og vedlikehold	8	-1 002 603	-92 132	-227 500	-137 500
Forsikringer		-75 921	-81 442	-85 000	-85 000
Kommunale avgifter	9	-121 839	-115 951	-127 000	-127 000
Energi/fyring		-43 381	-51 681	-50 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-57 894	-56 772	-121 000	-63 000
Andre driftskostnader	10	-27 178	-32 435	-76 000	-82 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 508 679	-598 128	-831 000	-715 000
DRIFTSRESULTAT		-53 740	229 161	-9 000	136 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 288	963	0	1 000
Finanskostnader	12	-12 543	0	0	-26 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-11 255	963	0	-25 000
ÅRSRESULTAT		-64 996	230 124	-9 000	111 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	230 124		
Fra opptjent egenkapital		-64 996	0		

**ØSTMARKSKOLLEN BOLIGSAMEIE**
ORG.NR. 921 413 165, KUNDENR. 7866**BALANSE**

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	548 800	0
SUM ANLEGGSMIDLER		548 800	0
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		16 921	0
Forskuddsbetalte kostnader		75 739	105 553
Driftskonto OBOS-banken		152 880	98 427
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	1 201
Sparekonto OBOS-banken		331 677	280 472
SUM OMLØPSMIDLER		577 217	485 653
SUM EIENDELER		1 126 017	485 653
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		402 087	467 083
SUM EGENKAPITAL		402 087	467 083
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	680 739	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		680 739	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 646	2 545
Leverandørgjeld		14 898	11 838
Skyldige offentlige avgifter	15	113	2 245
Påløpte renter		143	0
Annen kortsiktig gjeld	16	6 391	1 943
SUM KORTSIKTIG GJELD		43 191	18 570
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 126 017	485 653
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Enebakk, 11.03.2021
Styret i Østmarkskollen Boligsameie

Hans Martin Woldstad/s/

Hege Dematim Olsen/s/

Berit I. Lund Rustad/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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	717 042
Kabel-tv	110 250
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	827 292

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Korrigeringer på reskonto	147
Innbetaling for kjøp av p.plasser	560 000
Telenor Norge AS	18 000
Tilbakebetaling fra Constructer	15 000
Tilskudd fra Viken Fylkeskommune	33 500
Fakturert Ubconnect AS for diverse arbeid	1 000
SUM ANDRE INNETEKTER	627 647

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-6 405
Påløpte feriepenger	-801
Arbeidsgiveravgift	-8 066
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	78



SUM PERSONALKOSTNADER **-15 194**

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand -18 046

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -5 870

Andre konsulenthonorarer -3 859

SUM KONSULENTHONORAR **-27 775**

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Malermester Widar Lund AS, maling av fasade -742 440

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD **-742 440**

Drift/vedlikehold bygninger -3 147

Drift/vedlikehold VVS -19 967

Drift/vedlikehold elektro -141 287

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -22 376

Drift/vedlikehold heisanlegg -43 666

Drift/vedlikehold brannsikring -26 080

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -2 358

Kostnader dugnader -1 282

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-1 002 603**

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -121 839

SUM KOMMUNALE AVGIFTER **-121 839**

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie -7 313

Driftsmateriell -5 741

Snørydding -7 062

Kontor- og datarekvisita -460

Trykksaker -746

Andre kontorkostnader -1 085

Porto -1 118

Drivstoff biler, maskiner osv. -296



Reisekostnader	-284
Bank- og kortgebyr	-2 713
Velferdskostnader	-359
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-27 178

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	83
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 205
SUM FINANSINNEKTER	1 288

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-11 455
Andre rentekostnader	-1 088
SUM FINANSKOSTNADER	-12 543

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Parkeringsplasser	
Tilgang 2020	560 000
Avskrevet i år	-11 200
	548 800
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	548 800

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-11 200****NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,85 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020	-700 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	19 261

-680 739**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-680 739****NOTE: 15****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-113
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-113

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-801
Påløpte kostnader	-5 590
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-6 391



Sak A) Salg av p-plasser, bytte av p-plasser og reseksjonering

Styret har inngått avtale om salg av to parkeringsplasser under forutsetning av godkjenning av årsmøtet. Kjøper av den ene plassen har i tillegg avtalt med annen eier at de skal bytte en p-plass, slik at hans to plasser blir liggende ved siden av hverandre. Se vedlagte tegning.

Det foreslås at sameiet selger to p-plasser. Plassene selges til eier av seksjon 6 (plass P 16) og eier av seksjon 24 (plass P5). Pris kr 160 000,- pr. plass.
Seksjon 8 og seksjon 24 bytter parkeringsplass (P06 og P04 bytte plass).
Det sendes inn reseksjonering som bekrefter salg og bytte av p-plasser.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Berit Rustad, Bråtengrenda 4

Målfrid Hoaas, Bråtengrenda 4

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Per Johansen, Bråtengrenda 4

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Hans Åstrøm, Bråtengrenda 4

Anne M. Lieungh, Bråtengrenda 4

Kari Aarnæs, Bråtengrenda 4

I valgkomiteen for Østmarkskollen Boligsameie

Hans Nathanael Åstrøm

Kari Aarnæs

Rolf Kristoffer Lieungh

Annen informasjon om sameiet**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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Kabel-TV

Telia er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du besøke deres nettside www.telia.no

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

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





REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Husnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.

Dersom De benytter Dem 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)





STEMMESEDDEL 1 STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3 STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5 STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7 STEMMESEDDEL 8