



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 875 801 562
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ØSTMARKA BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Alf Erik Østvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 17.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 483 116	2 475 646
Sum inntekter		2 483 116	2 475 646
Kostnader			
Lønnskostnad		116 708	110 084
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		144 194	46 780
Annen driftskostnad		1 346 042	1 191 081
Sum kostnader		1 606 944	1 347 945
Driftsresultat		876 171	1 127 701
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 829	9 567
Sum finansinntekter		7 829	9 567
Annen finanskostnad		194 507	228 589
Sum finanskostnader		194 507	228 589
Netto finans		-186 678	-219 022
Ordinært resultat før skattekostnad		689 493	908 679
Ordinært resultat etter skattekostnad		689 493	908 679
Årsresultat		689 493	908 679
Totalresultat		689 493	908 679
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		689 493	908 679
Sum overføringer og disponeringer		689 493	908 679



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		254 066	398 260
Sum varige driftsmidler		254 066	398 260
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		254 066	398 260
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		218 521	227 222
Sum fordringer		218 521	227 222
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 352 300	1 944 698
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 352 300	1 944 698
Sum omløpsmidler		2 570 821	2 171 920
SUM EIENDELER		2 824 887	2 570 180

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 973 448	3 662 942
Sum opptjent egenkapital		-2 973 448	-3 662 942
Sum egenkapital		-2 973 448	-3 662 942
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 764 091	6 202 175
Sum annen langsiktig gjeld		5 764 091	6 202 175
Sum langsiktig gjeld		5 764 091	6 202 175
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 073	1 084
Leverandørgjeld		466	4 457
Skyldige offentlige avgifter		40	
Annen kortsiktig gjeld		32 665	25 405
Sum kortsiktig gjeld		34 245	30 946
Sum gjeld		5 798 336	6 233 121
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 824 887	2 570 180



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 251647

Enheten

Organisasjonsnummer: 875 801 562
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ØSTMARKA BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Alf Erik Østvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 23.05.2022



Organisasjonsnr: 875 801 562
ØSTMARKA BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 483 116	2 475 646
Sum inntekter		2 483 116	2 475 646
Kostnader			
Lønnskostnad		116 708	110 084
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		144 194	46 780
Annen driftskostnad		1 346 042	1 191 081
Sum kostnader		1 606 944	1 347 945
Driftsresultat		876 171	1 127 701
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 829	9 567
Sum finansinntekter		7 829	9 567
Annen finanskostnad		194 507	228 589
Sum finanskostnader		194 507	228 589
Netto finans		-186 678	-219 022
Ordinært resultat før skattekostnad		689 493	908 679
Ordinært resultat etter skattekostnad		689 493	908 679
Årsresultat		689 493	908 679
Totalresultat		689 493	908 679
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		689 493	908 679
Sum overføringer og disponeringer		689 493	908 679



Organisasjonsnr: 875 801 562
ØSTMARKA BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
Varige driftsmidler		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	254 066	398 260
Sum varige driftsmidler	254 066	398 260
Finansielle anleggsmidler		
Sum finansielle anleggsmidler	0	0
Sum anleggsmidler	254 066	398 260
Omløpsmidler		
Varer		
Sum varer	0	0
Fordringer		
Andre fordringer	218 521	227 222
Sum fordringer	218 521	227 222
Investeringer		
Sum investeringer	0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2 352 300	1 944 698
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	2 352 300	1 944 698
Sum omløpsmidler	2 570 821	2 171 920
SUM EIENDELER	2 824 887	2 570 180

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

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



Udekket tap	2 973 448	3 662 942
Sum opptjent egenkapital	-2 973 448	-3 662 942
Sum egenkapital	-2 973 448	-3 662 942
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 764 091	6 202 175
Sum annen langsiktig gjeld	5 764 091	6 202 175
Sum langsiktig gjeld	5 764 091	6 202 175
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 073	1 084
Leverandørgjeld	466	4 457
Skyldige offentlige avgifter	40	
Annen kortsiktig gjeld	32 665	25 405
Sum kortsiktig gjeld	34 245	30 946
Sum gjeld	5 798 336	6 233 121
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 824 887	2 570 180



Organisasjonsnr: 875 801 562
ØSTMARKA 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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

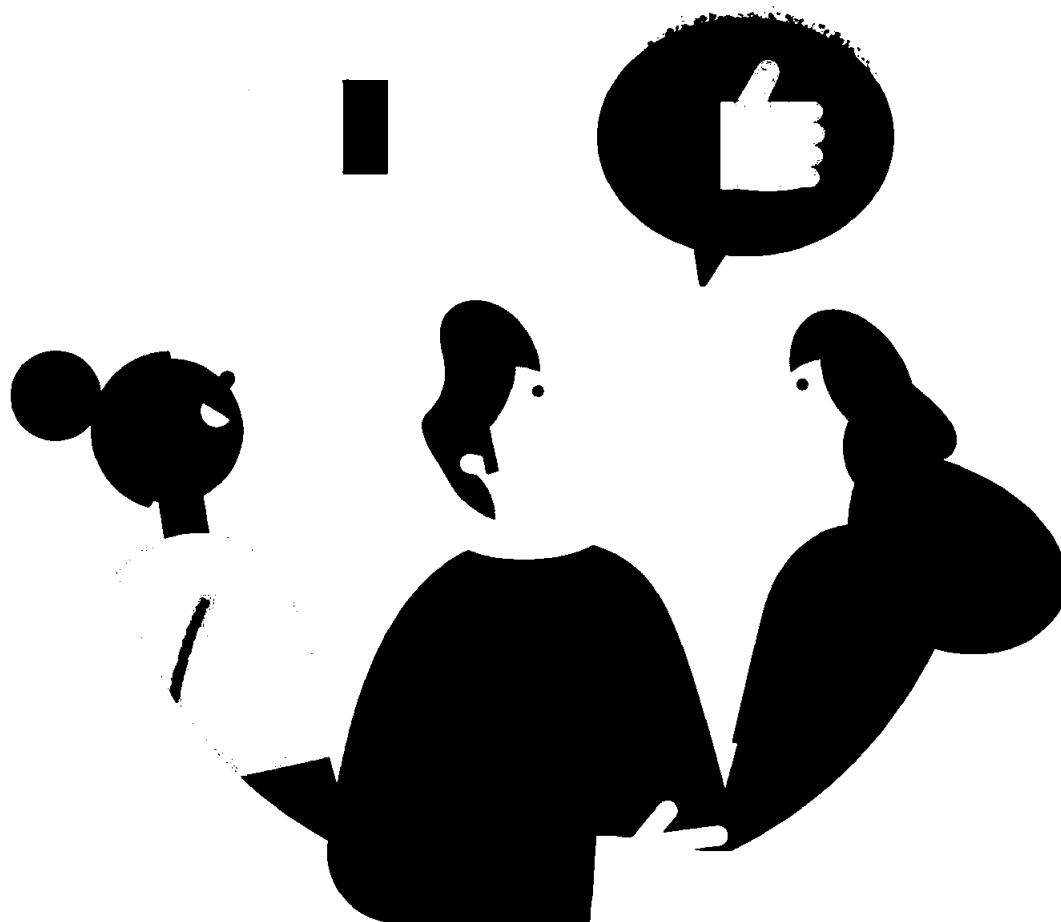
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

5334 Østmarka Boligsameie





Til seksjonseierne i Østmarka Boligsameie

Velkommen til årsmøte

Torsdag 28 april 2022 kl. 18.00 i Ellingsrud Grendehus – Munkebekken 99.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Østmarka Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Østmarka Boligsameie
avholdes torsdag 28 april 2022 kl. 18.00 i Ellingsrud Grendehus, Munkebekken 99

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
 - A) Valg av møteleder
 - B) Godkjenning av de stemmeberettigede
 - C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
 - D) Godkjenning av møteinnkallingen
2. **ÅRSRAPPORT FOR 2021**
3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2021**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital
4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
5. **INNKOMNE FORSLAG**

Det har ikke kommet inn forslag
6. **VALG AV TILLITSVALGTE**
 - A) Valg av styreleder for 1 år
 - B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Oslo, 24.mars 2022
Styret i Østmarka Boligsameie

Margaretha Van Der Wal Per Johnstad-Møller Katja Langer

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Margaretha Van Der Wal	Munkebekken 167
Styremedlem	Per Johnstad-Møller	Munkebekken 438 B
Styremedlem	Katja Langer	Munkebekken 424 A

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Østmarka Boligsameie

Sameiet består av 50 seksjoner.

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

Munkebekken 412 – 460 AB

Gårds og Bruksnummer 109 - 63

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

Østmarka Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 483 116,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 606 944,-.



Resultat

Årets resultat på kr 689 493,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 2 536 576,-.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 4 000 000,- til større vedlikehold som omfatter vindusbytte i 40 leiligheter samt annet vedlikehold i tråd med vedlikeholdsplanen vedtatt i styret.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Det ble på tidspunkt for budsjettering budsjetterert med utgifter på kr 40 000,-.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjetterert økt med ca. kr. 12 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Østmarka Boligsameie.

Lån

Østmarka Boligsameie har lån i OBOS-banken.. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Østmarka Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Østmarka Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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. Betryggende 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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WMSY-WAIVA-ZS6Y7-EBH61-LY2MX-3YKIX



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 469 840	2 468 540	2 470 000	2 605 000
Ladepunkt		13 276	7 106	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		2 483 116	2 475 646	2 470 000	2 605 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-16 708	-10 084	-15 000	-15 000
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-120 000
Avskrivninger	12	-144 194	-46 780	0	-140 000
Revisjonshonorar	5	-7 150	-7 066	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-90 948	-89 175	-92 000	-95 000
Konsulenthonorar	6	-14 343	-61 680	-10 000	-10 000
Kontingenter		0	0	-2 500	-2 500
Drift og vedlikehold	7	-270 046	-15 164	-210 000	-4 176 500
Forsikringer		-208 990	-241 818	-262 000	-220 000
Kommunale avgifter	8	-382 656	-378 149	-382 500	-394 500
Energi/fyring		-56 511	-28 103	-28 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-191 841	-193 008	-199 000	-140 000
Andre driftskostnader	9	-123 558	-176 917	-144 500	-155 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 606 944	-1 347 945	-1 456 500	-5 499 500
DRIFTSRESULTAT		876 171	1 127 701	1 013 500	-2 894 500
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	7 829	9 567	0	0
Finanskostnader	11	-194 507	-228 589	-194 000	-289 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-186 678	-219 022	-194 000	-289 000
ÅRSRESULTAT		689 493	908 679	819 500	-3 183 500
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		689 493	908 679		

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



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	254 066	398 260
SUM ANLEGGSMIDLER		254 066	398 260
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		35	4 709
Forskuddsbetalte kostnader		198 843	220 676
Andre kortsiktige fordringer	13	19 643	1 838
Driftskonto OBOS-banken		532 742	328 643
Sparekonto OBOS-banken		1 819 559	1 616 055
SUM OMLØPSMIDLER		2 570 821	2 171 920
SUM EIENDELER		2 824 887	2 570 180
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-2 973 448	-3 662 942
SUM EGENKAPITAL		-2 973 448	-3 662 942
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	5 764 091	6 202 175
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 764 091	6 202 175
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 137	21 130
Leverandørgjeld		466	4 457
Skyldige offentlige avgifter	16	40	0
Påløpte renter		1 073	1 084
Annen kortsiktig gjeld	17	10 528	4 275
SUM KORTSIKTIG GJELD		34 245	30 946
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 824 887	2 570 180
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.03.2022
Styret i Østmarka Boligsameie

Margaretha Van Der Wal

Per Johnstad-møller

Katja Langer

**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	2 361 840
Garasje	112 800
Parkering	12 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 486 640

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-12 000
Garasje	-4 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 469 840

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-2 000
Påløpte feriepenger	-286
Arbeidsgiveravgift	-14 422
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 708

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 tjeneste-



pensjon.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 100 000,-

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 150,-

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-6 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 118
Byggmester Christensens Eff AS	-5 475
SUM KONSULENTHONORAR	-14 343

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-195 824
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-53 077
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-11 145
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-270 046

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-225 312
Feieavgift	-9 191
Renovasjonsavgift	-148 153
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-382 656

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-27 289
Snørydding	-74 854
Andre fremmede tjenester	-237
Trykksaker	-1 077
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 750
Andre kontorkostnader	-179
Telefon, annet	-3 109
Porto	-1 109
Kontingenter	-2 500
Bank- og kortgebyr	-3 205
Velferdskostnader	-8 249
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-123 558

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 504
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-87
Kundeutbytte fra Gjensidige	4 412
SUM FINANSINNTEKTER	7 829

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-28 055
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-132 694
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-33 758
SUM FINANSKOSTNADER	-194 507

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser		
Kostpris	31 145	
Avskrevet tidligere	-780	
Avskrevet i år	-6 229	
		24 136
Ladestasjon for el bil		
Kostpris	413 895	
Avskrevet tidligere	-46 000	
Avskrevet i år	-137 965	
		229 930
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		254 066
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-144 194

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

EL-billading for desember	3 285
Til gode Telia Norge AS	16 358
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	19 643

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering,



også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,40 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2018	-5 000 000	
Nedbetalt tidligere	751 100	
Nedbetalt i år	295 005	
		-3 953 895

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,40 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2019	-770 000	
Nedbetalt tidligere	-316 541	
Nedbetalt i år	116 914	
		-969 627

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2013	-1 010 000	
Nedbetalt tidligere	143 266	
Nedbetalt i år	26 165	
		-840 569

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-5 764 091****NOTE: 16****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift -40

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-40****NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -286

Påløpte kostnader -10 242

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-10 528**



Innkomne forslag

Det har ikke kommet inn forslag

Det ble ikke valgt en valgkomitee på årsmøte i 2021. Styret har derfor sendt ut forespørsel til alle i sameiet for å få nye styremedlemmer.

STYRET INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Margaretha van der Wal Munkebekken 167

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Ander Gundersen Munkebekken 412A
Svein Ronnes Munkebekken 418B

Styret for Østmarka Boligsameie

Orientering om sameiets drift

Sameiet

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

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

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

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



Styret

Styret har i perioden hatt 11 styremøter. På de aller fleste styremøtene har alle tre styremedlemmer vært til stede.

Økonomi

Sameiet har god økonomi. Pr. 01.01.2022 har sameiet kr. 2.536.576 i arbeidskapital.

Sameiet har pr. 01.01.2022 kr. 5.764.091 i lån.

I 2022 har sameiet fått utbetalt et lån på kr. 3.600.000 til utskiftning av vinduer.

Beboermøter

På grunn av koronasmitte har det ikke blitt avholdt beboermøter i perioden.

Vibbo / Nettside / epostlister

Styret ønsker at alle eiere og eventuelle leietakere logger seg på Vibbo. Styret bruker Vibbo som kommunikasjonsmiddel for informasjon til beboerne og for å legge ut nyheter. Her ligger det også



nyttig informasjon om sameiets vedtekter og husordensregler og mye annet. Legges det ut ny informasjon på Vibbo, vil du få melding pr. epost om dette.

Husk å melde fra om du endrer epost-adresse

Vibbo: vibbo.no/ostmarka

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

Vedlikeholdsarbeid

Vedlikeholdsplan Obos Prosjekt

Sameiet fikk laget en vedlikeholdsplan av Obos Prosjekt i 2020. Her skisseres vedlikeholdsbehovene i fem år fremover. Styret nedsatte høsten 2021 en vedlikeholdskomiteé som i begynnelsen av 2022 har gått gjennom vedlikeholdsplanen fra Obos. De vil sette opp en konkret plan for vedlikeholdsarbeidet i sameiet. I tillegg har komiteen kommet med anbefalinger til styret når det gjelder HMS-arbeidet og for å sikre bedre informasjon om vedlikehold til boligeierne.

Nye vinduer

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

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

Verandaer

I 2021 ble det bygd ny veranda ved Munkebekken 460, siden den gamle var skjev og uegna for bruk. Obosrapporten peker på at det er råte i verandastolpene en del steder. En god del steder er årsaken at det er lagt plattting tett rundt stolpen av andelshaver i første etasje. Om råten har bakgrunn i dette vil aktuell andelshaver måtte bekoste hele eller deler av reparasjonen av stolpene.

Tak /vegger

Obosrapporten anbefaler rengjøring og impregnering av tak. I tillegg angir rapporten behov for reparasjon og rengjøring av fasader. Hvordan og når dette arbeidet skal utføres vil vurderes nærmere av vedlikeholdskomiteen.

Fibernet

Borettslagene Munkebekken, Ellingsrudflaten og Ellingsrudjordet inngikk en fellesavtale med Obos OpenNet for å få lagt fibernet. Østmarka Boligsameie har inngått samme avtale.

Gravearbeidet ble utført høsten 2021 og alle beboerne var tilkoblet det nye nettet 1. desember 2021. Avtalen med Telia (tidligere Get) er sagt opp og ble avsluttet 1. desember 2021.

Hver boligeier kan velge TV-operatør etter eget ønske. Obos OpenNet har pr. i dag avtale med TV operatørene RiksTV, Allente (tidligere Viasat og Canal Digital) og Next Gentel.

Har dere problemer med nettet så finnes det råd og veiledning på www.obosopennet.no. Hjelper ikke det kan dere kontakte service@opennet.no eller pr. telefon 210 16 150.

Garasjer / ladesystem for elbiler

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

Skaffer du deg elbil – husk på følgende

- Ny lader skal bestilles hos <https://lux-elektro.no/bestilling.html>

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



Utearelaer

Lekeplasser

Sameiet har en lekeplass som brukes jevnlig av barna i sameiet og dermed er en fin møteplass for både barn og voksne. Sameiet er ansvarlig for at lekeplassutstyret er i stand.

Kompostbinge / pallekarmhage

Det er bygd kompostbinge nedenfor Munkebekken 418 i samarbeid med Ellingsrudflaten Borettslag. Planen er at det også skal lages pallekarmhage her som beboerne i sameiet og borettslaget kan bruke. Borettslaget og sameiet har fått kr. 37.500 i støtte til prosjektet fra «Obos tar grønt ansvar og gir tilbake». Vi regner med at hele prosjektet vil koste kr. 75.000.

Veiene i og rundt sameiet

Det er viktig at alle prøver å begrense kjøring på veiene i sameiet. Her kan det leke barn. Må du kjøre inn - kjør veldig forsiktig og i gangfart.

Også veien ned til Munkebekken må kjøres i gangfart. Her ferdes det mange barn og kjøringen skal tilpasses til dette.

Søppel

Sameiet har søppelcontainere nedenfor Munkebekken 460.

Er containere fulle, ta søpla med hjem igjen. Ikke sett igjen søppel utenfor containerne.

Søppelanlegget blir rengjort en gang i året.

Snørydding

Vinteren 2021/22 har sameiet som tidligere hatt avtale med firmaet Frode Gran om snørydding. (vinter 22/23 er siste året i en 3-års avtale) Veien mellom 412-418 måkes av sameiet selv.

Om det blir mye snø er det mulig parkeringen for varebiler må brukes til snødepot. Dette fordi det ikke lenger kan måkes snø ned bakken mellom garasjene, siden dette har gitt skader på huset nedenfor.

Helse Miljø og Sikkerhet

Brannsikkerhet

Alle leiligheter skal ha en røykvarsler og ett brannslukkeapparat.

Det er viktig at feil ved utstyret meldes til styret snarest.

Elektrisk

Borettslagets styre anbefaler at alle boenheter som fortsatt har gamle sikringssskap oppgraderer sikringssskapet til dagens standard. Kostnadene vil måtte tas av hver enkelt eier.

Vannskader

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

Styret har vedtatt følgende retningslinjer for å unngå vannskader:

- Våtrom - Oppussing skal gjøres av fagfolk med "Våtromssertifikat"- det skal legges rør i rør system.

- Utstyr som bruker vann har følgende anbefalte brukstider:

Varmtvannsbeholder 20 år

Vaskemaskin – Oppvaskmaskin - Kjøleskap med vanntilførsel 10 år

- I rom uten sluk må det fra 2022 legges lekkasjesikring (vannstopper) ved bytte av slikt utstyr og ved oppussing.

- Sluk i gulv - Hold sluket rent for fett og lo, slik at vannet får fritt avløp.

- Utekran - Utekran må stenges før frosten setter inn.



Ved lekkasjer på utstyr som er eldre enn anbefalt brukstid, vil sameiet ikke dekke egenandelen. Vær oppmerksom på at forsikringen i utgangspunktet ikke påtar seg noe ansvar for skader som skyldes forsømt vedlikehold.

- Sørg for at alle i leiligheten vet hvor hovedkranen er og hvordan den stenges.

Hovedkran må skrues opp og igjen et par ganger i året.

Ventilasjon

Beboere som oppgraderer kjøkkenet må enten beholde eller installere villavent-system (i de eldste leilighetene) eller flexit-system (i de nye leilighetene) i kjøkkenvifta for å opprettholde ventilasjonssystemet. Dette er viktig for å unngå at det oppstår fuktskader i leiligheten.

Endringer ute/bygging av bod

- Alle utvendige endringer på husene må det søkes om til styret.

Oppsetting av ny bod må søkes til styret og må følge de tidligere oppsatte bodene i utforming og beliggenhet der det er mulig.

Miljøutvalget/felles arrangementer

Sameiet har et aktivt miljøutvalg. Dessverre har Covid-19 pandemien lagt begrensninger på både praktisk gjennomføring og hvilke arrangementer Miljøutvalget har kunnet gjennomføre.

Følgende aktiviteter er gjennomført i regi av Miljøutvalget:

- Vårdugnad 23.4.21

- Flaggheising 17. mai

- Høstdugnad 16.10.21

- Oktober 21 Dugnad for å bygge kompostbinge mellom MB 402 og 404 sammen med

Ellingsrudflalen Borettslag

- Julegrantening med hest og vogn 27. november. Julenissen kom og delte ut godteposer.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Ny veranda til MB 460 Ny kompostbinge i samarbeid med Ellingsrudflaten Borettslag Fibernet gjennom Obos OpenNet
2020	System for nytt strømanlegg i garasjene Oppstart av Zaptec systemet for lading av elbiler
2019	Maling garasjer
2018	Maling av hus
2017-2018	Stort asfalterings- og dreneringsprosjekt Ledlys i gatelysene
2016	Nytt søppelsystem / Nye postkasser Utbedring av lekeplass Nytt gjerde mot skogen
2015	Gjenoppbygging og salg av MB 446 - 450
2014	Gjenoppbygging av MB 442 + 444
2013	Riving + oppstart bygging av 442 - 444
2012	Større dreneringsprosjekt – lagt dreneringsrør bak husene mot skogen
2007	Sjekk av sameiets elektriske anlegg



Annen informasjon om sameiet

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 Gjensidige Forsikring med polisenummer 89822645. 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.

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.

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.



5334 Østmarka Boligsameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



OBOS Eiendoms-

forvaltning AS

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

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

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