



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

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:	03.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 020 572	9 296 575
Sum inntekter		10 020 572	9 296 575
Kostnader			
Lønnskostnad	3	228 200	228 200
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	59 532	248 235
Annen driftskostnad	3	6 928 277	6 520 645
Sum kostnader		7 216 009	6 997 080
Driftsresultat		2 804 563	2 299 495
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 399	5 336
Sum finansinntekter		14 399	5 336
Annen finanskostnad		2 271 362	1 247 974
Sum finanskostnader		2 271 362	1 247 974
Netto finans		-2 256 963	-1 242 638
Resultat før skattekostnad		547 600	1 056 857
Årsresultat		547 600	1 056 857
Totalresultat		547 600	1 056 857
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		547 600	1 056 857
Sum overføringer og disponeringer		547 600	1 056 857



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		357 190	416 722
Sum varige driftsmidler		28 453 470	28 513 002
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		28 453 470	28 513 002
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		207 261	260 571
Sum fordringer		207 261	260 571
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 728 225	1 588 111
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 728 225	1 588 111
Sum omløpsmidler		2 935 486	1 848 683
SUM EIENDELER		31 388 956	30 361 685

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		117 600	117 600
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		117 600	117 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		20 098 746	20 646 346
Sum opptjent egenkapital		-20 098 746	-20 646 346
Sum egenkapital		-19 981 146	-20 528 746
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		49 126 318	48 497 855
Øvrig langsiktig gjeld		1 035 200	1 035 200
Sum annen langsiktig gjeld		50 161 518	49 533 055
Sum langsiktig gjeld		50 161 518	49 533 055
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		330 227	271 766
Leverandørgjeld		623 070	941 895
Annen kortsiktig gjeld		255 287	143 715
Sum kortsiktig gjeld		1 208 584	1 357 376
Sum gjeld		51 370 102	50 890 431
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 388 956	30 361 685



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 527959

Enheten

Organisasjonsnummer: 932 594 803
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØSTERLI BOLIGSELSKAP AS
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 03.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 26.06.2024



Organisasjonsnr: 932 594 803
ØSTERLI BOLIGSELSKAP AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 020 572	9 296 575
Sum inntekter		10 020 572	9 296 575
Kostnader			
Lønnskostnad	3	228 200	228 200
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	59 532	248 235
Annen driftskostnad	3	6 928 277	6 520 645
Sum kostnader		7 216 009	6 997 080
Driftsresultat		2 804 563	2 299 495
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 399	5 336
Sum finansinntekter		14 399	5 336
Annen finanskostnad		2 271 362	1 247 974
Sum finanskostnader		2 271 362	1 247 974
Netto finans		-2 256 963	-1 242 638
Resultat før skattekostnad		547 600	1 056 857
Årsresultat		547 600	1 056 857
Totalresultat		547 600	1 056 857
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		547 600	1 056 857
Sum overføringer og disponeringer		547 600	1 056 857



Organisasjonsnr: 932 594 803
ØSTERLI BOLIGSELSKAP AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		357 190	416 722
Sum varige driftsmidler		28 453 470	28 513 002
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		28 453 470	28 513 002
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		207 261	260 571
Sum fordringer		207 261	260 571
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 728 225	1 588 111
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 728 225	1 588 111
Sum omløpsmidler		2 935 486	1 848 683
SUM EIENDELER		31 388 956	30 361 685
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	20 098 746	20 646 346
Sum opptjent egenkapital	-20 098 746	-20 646 346
Sum egenkapital	-19 981 146	-20 528 746
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	49 126 318	48 497 855
Øvrig langsiktig gjeld	1 035 200	1 035 200
Sum annen langsiktig gjeld	50 161 518	49 533 055
Sum langsiktig gjeld	50 161 518	49 533 055
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	330 227	271 766
Leverandørgjeld	623 070	941 895
Annen kortsiktig gjeld	255 287	143 715
Sum kortsiktig gjeld	1 208 584	1 357 376
Sum gjeld	51 370 102	50 890 431
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	31 388 956	30 361 685



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

0.00

Sum

Beløp



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1214

Østerli Boligselskap AS



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.

Dato for generalforsamlingen:

3. april 2024 kl. 18:00, Lambertseterhjemmet, dagsenter, Østerliveien 42..

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. aksje.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtektsendring §8-4, nytt kulepunkt nr 7, valg av valgkomite
8. Vedtektsendring § 8-4, nytt kulepunkt 8, valg av revisor
9. Endring i Husordensregler nr 9
10. Foreslåes en uavhengig granskning av Boligselskapets økonomi
11. Innlegg på Vibbo fra Styret bør kunne kommenteres av alle!
12. Valg av revisor
13. Valg av valgkomité
14. 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

Velges i møtet

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Velges i møtet



Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 1214 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

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 7

Vedtektsendring §8-4, nytt kulepunkt nr 7, valg av valgkomite

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det velges to medlemmer til valgkomite.

Valget gjelder for to år.

Forslag til vedtak

Det velges to medlemmer til valgkomite. Valget gjelder for to år.

Sak 8

Vedtektsendring § 8-4, nytt kulepunkt 8, valg av revisor

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Valg av revisor

Forslag til vedtak

Det velges revisor. Valget gjelder for 2 år.

Sak 9

Endring i Husordensregler nr 9

Forslag fremmet av:

Thomas Johannessen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker å legge til krav om båndtvang av hunder på sameiets uteområder. Iht alminnelige regler om båndtvang. Hunder som ikke holdes i bånd er tilsjenanse og fare for barn, særlig barn under 14.

Bakgrunn: episoder hvor løse hunder med vilter atferd "forstyrrer" småbarns lek i sandkasse. Løse hunder er alltid en risiko for særlige barn.

Styrets innstilling

Båndtvang er regulert i flere lover og forskrifter. Det er generell båndtvang for hund i hele landet i perioden 1. april-20. august. Den enkelte kommune kan gi forskrift om båndtvang hele året enkelte steder. Det er Politiet som håndhever bestemmelsene i lovene og forskriftene.



Boligselskapet har ingen myndighet til å pålegge båndtvang på boligselskapets uteområder. Men vi kan henstille hundeeiere å bidra til sikkerhet, trygghet og alminnelig ro og orden, ved å holde hunden i bånd utendørs, plukke opp ekskrementer ute og inne, og ellers sørge for at hunden ikke er til urimelig ulempe for folk og dyr.

Siden saker om båndtvang ikke hører til under styrets myndighetsområde, anbefaler styret at man stemmer i mot forslaget.

Forslag til vedtak

Krav om båndtvang av hunder på sameiets uteområder.

Sak 10

Foreslåes en uavhengig granskning av Boligselskapets økonomi

Forslag fremmet av:

Peter Neil Bennett

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi har i Østerli Boligselskap en økonomi som ikke er idéel: Noe som har ført til egenandel av selskapets gjeld i størrelsesorden 400.000+ for en 3-roms, og en husleie på over 6.600 - helt uhørt for et gammelt 60-talls borettslag - der gjennomsnittet i vår bydel bør være i størrelsesorden 2.900 - 4.000 (gjennomsnitt på leil. til salgs på Finn.no i bydel Nordstrand, ikke nybygg).

Husleien har gått opp FIRE GANGER siden Des. 2022 - 15% : Og nå skal tv/internet kostnaden - for de som vil ha samme tv som før - nesten fordobles.

Likevel, skriver Revisor Brinchmann under presist samme ordlyden, år etter år, at 'alt er i orden'!

Vi har flere årsaker til dagens økonomisk situasjon - noen, som tidligere styret har informert om, som tidligere byggeprosjekter som både har vært mislykket - eller/og ikke begynt nedbetaling - samt nyere prosjekter som rørfornyelsen, en enorm 3 millioner. Vi har bankkonti og lån. Og hvert år går husleien opp - som nevnt 4 ganger på litt over et år. Og i mens blir disse leilighetene - vår hjem samt sparepenger - vanskeligere å få solgt. VI BEHØVER PROFESJONELT HJELP!

Det foreslåes derfor at det gis oppdrag til en profesjonell finansrådgiver, om å saumfare Boligselskapets økonomi, med tanke på besparelser, fornuftig bruk av våre midler og vår fremtidige økonomi. JO - det vil koste litt - men når 'vi' har kunnet bruke over 100' på å ruste opp asfalten på inngangen til GK v 7, og gudene vet hvor mange millioner på parkeringsplassene, tror jeg at vi har råd til en - begrenset, gjerne sette et tak - titt på vår økonomi - FØR husleien blir så stor at vi ikke lenger har råd til å bo her!

Styrets innstilling

Styret har i løpet av 2023 gjennomgått samtlige variable kostnader knyttet til kjøp av tjenester, og har, delvis ved å skifte leverandører, delvis gjennom forhandlinger, fått til besparelser som vil utgjøre ca kr 560.000 pr år sammenlignet med tidligere. Rørfornyelsen som forslagsstiller spesifikt nevner, var en oppgave pålagt av Oslo kommune, med trussel om dagbøter dersom den ikke ble gjennomført. Hele arbeidet hadde en kostnad på i overkant av kr 800.000,-.



Styret minner også om at oppvarming og varmtvann er inkludert i husleien. Denne kostnaden vil, om den deles likt på aksjeeierne (etter et lite fradrag for fellesstrøm), i snitt utgjøre ca kr 800,- pr mnd. Dette beløpet bør trekkes ut når husleiepriser sammenlignes.

Styret kan ikke helt se hvilken effekt en slik foreslått "granskning" ville gi. Vi sliter med nedbetaling av store lån opptatt for noen år siden i forbindelse med bad-rehabilitering og etablering av jordvarme. Etter den tid har rentenivået stadig økt, og en generell prisstigning har i tillegg gått oss store økninger i kommunale avgifter, festeavgift og strøm.

Siste år hadde vi ekstraordinære utgifter knyttet til den pålagte rør-rehabiliteringen og utskifting av låssystemet.

Flertallet av styret er av den oppfatning at en granskning ikke er nødvendig og anbefaler at man stemmer i mot forslaget.

Forslag til vedtak

"Det gis et oppdrag til Styret, om å gi en finansiell rådgiver oppdrag om å gjennomgå dagens regnskap og finansiell tilstand i Boligselskapet, med mål om å redusere utgiftene, effektivisere bruk av Selskapets midler - med tanken på en sunnere fremtidige økonomi". Oppdraget er et en gangs oppdrag, og kan ha et, for Styret, akseptabel utgift. Det bør ikke gis OBOS prosjekt.

Sak 11

Innlegg på Vibbo fra Styret bør kunne kommenteres av alle!

Forslag fremmet av:

Peter Neil Bennett

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Denne er enkel: Vibbo er, etter at papir er blir borte, Østerli Boligselskapets - felles informasjonskilde, meldingsplass - og diskusjonsforum. Det har siden covid i 2020 vært det eneste stedet vi kan dele informasjon på.

Styret har i.l.a. det siste året hatt en - lei, etter min mening - tendens til å lukke innlegg for kommentarer. Nylig, etter utsettelsen av ny kabel tv nett, ble det helt 'corny', da noen rakk å kommentere - før Vibbo ble stengt!

Altså, Vibbo er vår felles eiendom - ikke Styrets - vi har demokrati i Norge, og innen anstendighetens grenser (!) bør dette være åpent for alle.. alltid. Vi er alle voksne og naboer!

Styrets innstilling

Noen ganger er det nødvendig for styret å gi ut informasjon, uten at kommentarer fra boligeiere kan gjøre noe fra eller til. I slike tilfeller velger vi å stenge for kommentarer. I andre tilfeller velger vi å stenge når de aktive har sagt sitt, og når det ikke lenger kommer fram nye momenter.

Det er for øvrig alltid mulighet til å kontakte styret, enten ved melding på Vibbo, eller som mail til styrevernet.

Styret tåler selvfølgelig "kommentarer innenfor anstendighetens grenser", det er når denne grensen til stadighet brytes at det føles som en belastning.



Forslag til vedtak

Styret bes la innlegg på Vibbo alltid være åpen for kommentarer fra beboerne.

Sak 12

Valg av revisor

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret har innhentet pristilbud fra flere tilbydere, og har vurdert KPMG som et godt og prisgunstig alternativ.

Forslag til vedtak

Revisjonsfirmaet KPMG velges som revisor. Valget gjelder for 2 år.

Sak 13

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomité Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Axel Sanner

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:



- Birgitte Bjørnerud
- Karen Lie Lerheim

Vedlegg

1. Birgitte_2024_CV.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ingebjørg Borch	Gina Krogs Vei 3 A
Styremedlem	Elise Grefslie	Gina Krogs Vei 13 A
Styremedlem	Ståle Gulbrandsen	Gina Krogs Vei 7 B
Styremedlem	Jimmy Wong	Gina Krogs Vei 13 A
Varamedlem	Kai Bruvik Eriksen	Østerliveien 57 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

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 Miglena Todorova.

Aksjeselskapets revisor er Lars H. Brinchmann.



Styrets arbeid

Det er avholdt 13 ordinære styremøter i perioden. I mai (like før generalforsamlingen) ble det avholdt beboermøte med ca 30 deltakere. Styret har deltatt på flere befaringer angående vannlekkasjer, vedlikeholdsarbeid, bodinnbrudd, naboklager, reklamasjoner bad-rehabilitering mm.

Oppfølging vedtak fra generalforsamling 2023

- Styret ble anmodet om å utrede mulighet for fiberløsning data. Vi har brukt mye tid på å innhente tilbud fra ulike tilbydere angående både fiber- og coaxløsninger som kan gi oss raskere data og stabil TV.
- Reduksjon av utgifter ble etterlyst. Styret har gjennomgått samtlige avtaler fra servicetilbydere, og mange endringer og reduksjoner er foretatt.

De tyngste oppgavene som styret har jobbet med i dette driftsåret har vært

- Reduksjon av utgifter/ gjennomgang av alle løpende avtaler fra servicetilbydere
- Utredning og beslutning om etablering av fibernettløsning
- Oppfølging rehabilitering rør

Reduksjon av utgifter

Strøm

Tilbud ble innhentet fra flere strømleverandører. Det resulterte i at avtalen med Fortum (tidligere Hafslund) ble sagt opp, mens avtalen med Entelios ble beholdt.

Forsikring

Tilbud ble innhentet fra flere leverandører, blant andre IF og Gjensidige, samtidig som nåværende leverandør, Protector, ga et nytt tilbud. Det viste seg at Protector leverte det mest prisgunstige tilbudet, med en reduksjon i prisen på kr 30.000 pr år.

Renhold

Det ble også innhentet tilbud fra ulike renholdstilbydere. Dette resulterte i at dagens kontraktspartner Norhygiene kunne matche laveste tilbud og kontrakten med dem ble derfor fornyet.

Skadedyr

Innhenting av tilbud innen skadedyrområdet resulterte i at kontrakten med Rentokil ble terminert og en prisgunstig avtale med Pelias ble inngått.

Forretningsfører

Styret fant grunn til også å innhente tilbud også fra andre forretningsførere. USBL kunne gi oss et prisgunstig tilbud, samtidig som de legger stor vekt på god individuell service til boligeierne. Kontrakt med USBL er inngått og vil tre i kraft 01.07.24.

Utredning og beslutning om etablering av fibernettløsning

Generalforsamlingen 2023 vedtok at styret skulle innhente tilbud hos alternative leverandører av kabel-tv og bredbånd. Det ble spesielt anmodet om at fibernettløsninger skulle utredes, istedenfor dagens coax-løsning.

Styret forela beboerne tre ulike løsninger og inviterte til votering over de alternative tilbudene. Et stort flertall stemte for tilbudet fra OBOS OpenNet. Sammenlignet med dagens kostnader, vil denne løsningen gi en årlig besparelse i driftsutgiftene med kr 377.000.



Avtale med OBOS OpenNet er inngått. Stamnettet vil bli bygget i løpet av 2024, og monteringen vil skje på ettervinteren 2025.

Vedlikeholdsarbeid

Avløpsledninger

Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten, ga pålegg om utbedring av «private avløpsledninger» utenfor Lvn 46, GK 13, Øvn 55 og 57. Entreprenøren så at rørene utenfor Øvn 66 også var defekte, anbefalte og fikk aksept for også å reparere disse. Dette arbeidet ble gjennomført våren 2023 til ca kr 800.000,- og arbeidet er godkjent av kommunen.

Vanninntrengning

Det har i løpet av året trengt inn mye vann i kjelleren i Øvn 66. Dette skyldes delvis manglende drenering under asfalten (gangveien foran blokken) og delvis at overflatevann renner inn mot veggen og trekker inn i kjellermuren. Det ble gjort noen enkle tiltak for å avlede vannet fra å renne inn mot veggen, noe som har gitt positive resultater. Men dette problemet vil ikke opphøre før det blir lagt drenering rundt grunnmuren.

I Øvn 55 trengte det inn mye vann under et stort regnvær i august. Dette vannet ble fjernet manuelt. Det ble kjøpt inn avfukter som har hittil har trukket ut flere hundre liter vann fra vegg og golv.

Avfukteren ble/blir også benyttet i Øvn 66 med godt resultat. Også her vil vann fortsette å trenge inn gjennom muren inntil drenering blir lagt.

Bråk og naboklager

Det har i løpet av året vært en del klager fra beboere som har vært plaget av høy musikk, bråk og sjenerende adferd fra naboer. Når man bor så tett sammen som vi gjør, er det viktig å ta hensyn, samtidig som vi viser en viss toleranse overfor hverandre. Uansett, så må det være slik at den/de som føler seg sjenert, bør snakke med den det gjelder. Dersom dette ikke nytter, kan styret kontaktes.

Dugnad

Våren -23 ble den årlige dugnaden gjennomført. Det er dessverre altfor få som deltar i dette arbeidet, som er så viktig for trivselen vår.

Rot og ekstraordinær rydding av fellesarealer i kjeller

Det ble foretatt et meget stort arbeid med å rydde fellesarealene i kjelleren i Østerlivn 66 våren -23. Der lå det blant annet flere billass med fliser og andre materialer igjen etter badrehabiliteringen.

Det er fortsatt mange som slenger fra seg utrangerte sykler og annet skrot i kjellernedgangen og i fellesarealer, til stor irritasjon for naboene. Et stadig tilbakevendende problem er at noen beboere setter fra seg private eiendeler/møbler og byggavfall i fellesarealer (kjeller og loft).

Utskifting av lås

Lås i ytter-/bodarealdører ble skiftet ut i januar -23 med intensjon om å få bukt på tyverier fra boder.



Det har vært færre tyverier etter låsutskiftingen, men tyverier forekommer dessverre fortsatt. Alle oppfordres til å passe godt på nøklene sine og låse dørene etter seg.

Brannvern

Styret delte ut gratis batterier fra Futurehome høsten-23. Vi ble samme høst invitert til å delta på et pilotprosjekt i regi av Futurehome, der de skiftet ut defekte alarmer i boligene. Dette viste seg å fungere bra og styret har nå fått god oversikt.

Parkering

Parkeringsplassene fikk ny merking i høst, og det ble satt opp tydelig merking av den felles ladeplassen. Det er pågang og venteliste både til ordinære – og el-parkeringsplasser. Ventelisten er tilgjengelig på Vibbo.

Fremtidige vedlikeholdsbehov

Det er noen vedlikeholdsoppgaver som venter. Det kan anbefales å innhente pristilbud og lage en prioriteringsplan, slik at de mest presserende oppgavene gjøres først.

- Skifte ut gammelt ledningsnett og lamper i alle fellesområder
- Drenering rundt grunnmuren i Østerliveien 55 og 66
- Utskifting av avløpsrør utenfor GK 3
- Vurdere tiltak i forbindelse med sprekker avdekket i tak/golv på verandaer

Felleskostnader – utsikter framover

De faste utgiftene (avdrag og renter lån), samt kommunale avgifter og energikostnader utgjør i dag mer enn 50% av de totale kostnadene i boligselskapet. Utviklingen framover på disse områdene vil i stor grad påvirke fremtidige fellesutgifter.

Det anbefales at også det framtidige styret bør ha fokus på å redusere de variable kostnadene.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlige avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak en økning i ladeinntekter til EI-bil.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader knyttet til drift- og vedlikehold, samt energi- og fyring.

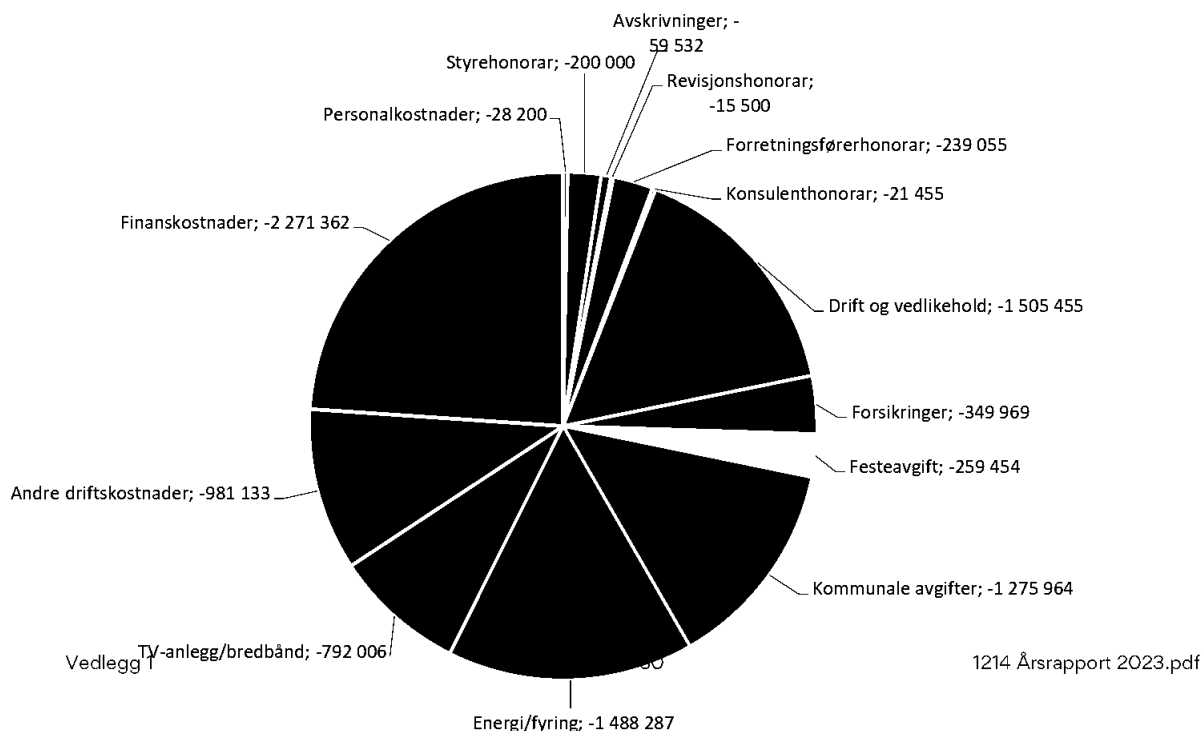
Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes økte renter.

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. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 726 902.





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Østerli Boligselskap AS.

Lån

Østerli Boligselskap AS har to lån i Handelsbanken. Pålydende nominell rente på lånene, er 5,7%. 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 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

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. februar 2024

14249 13066

**Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av
årsregnskapet 2023**

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for Østerli Boligselskap AS som viser et overskudd på NOK 547.600.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsikk 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.



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvise 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:

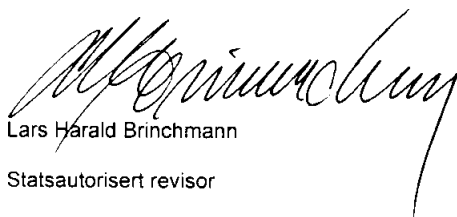
- identifiserer og vurderer jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag 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 regnskapsestimatene 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. februar 2024



Lars Harald Brinchmann
Statsautorisert revisor



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 858 073	9 185 616	9 862 000	10 498 000
Ladeinntekter EL-bil		120 915	84 568	90 000	90 000
Andre inntekter	3	41 584	26 391	35 000	40 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		10 020 572	9 296 575	9 987 000	10 628 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-28 200	-28 200	-28 200
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	15	-59 532	-248 235	-248 235	-250 000
Revisjonshonorar	6	-15 500	-20 500	-20 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-239 055	-229 865	-241 000	-250 000
Konsulenthonorar	7	-21 455	-36 222	-50 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-1 505 455	-620 865	-2 000 000	-625 000
Forsikringer		-349 969	-321 313	-355 000	-400 000
Festeavgift		-259 454	-259 454	-260 000	-260 000
Kommunale avgifter	9	-1 275 964	-1 067 332	-1 225 200	-1 486 000
Energi/fyring	10	-1 488 287	-2 204 336	-2 000 000	-1 250 000
TV-anlegg/bredbånd		-792 006	-834 566	-900 000	-600 000
Andre driftskostnader	11	-981 133	-926 191	-911 500	-986 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 216 009	-6 997 080	-8 439 135	-6 375 700
DRIFTSRESULTAT		2 804 563	2 299 495	1 547 865	4 252 300
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	14 399	5 336	0	0
Finanskostnader	13	-2 271 362	-1 247 974	-1 679 000	-2 806 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 256 963	-1 242 638	-1 679 000	-2 806 000
ÅRSRESULTAT		547 600	1 056 857	-131 135	1 446 300
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		547 600	1 056 857		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	28 096 280	28 096 280
Andre varige driftsmidler	15	357 190	416 722
SUM ANLEGGSMIDLER		28 453 470	28 513 002
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		8 529	21 920
Forskuddsbetalte kostnader		198 732	238 651
Driftskonto OBOS-banken		2 722 131	1 582 178
Sparekonto OBOS-banken		6 094	5 933
SUM OMLØPSMIDLER		2 935 486	1 848 683
SUM EIENDELER		31 388 956	30 361 685
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	117 600	117 600
Udekket tap	17	-20 098 746	-20 646 346
SUM EGENKAPITAL		-19 981 146	-20 528 746
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	49 126 318	48 497 855
Annen langsiktig gjeld	19	1 035 200	1 035 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		50 161 518	49 533 055
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		137 122	143 715
Leverandørgjeld		623 070	941 895
Påløpte renter		229 949	154 835
Påløpte avdrag		100 278	116 931
Annen kortsiktig gjeld	20	118 165	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 208 584	1 357 376
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 388 956	30 361 685



	12	Østerli Boligselskap AS	
Pantstillelse	21	63 126 800	63 126 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.02.2024
Styret i Østerli Boligselskap AS

Ingebjørg Borch/s/

Ståle
Gulbrandsen/s/

Elise Grefslie/s/

Jimmy Wong/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	8 924 665
Kabel-TV	580 356
Parkeringsleie	208 800
Trappevask	148 176
Eiendomsskatt	1 076
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 863 073

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-5 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 858 073

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger fra vaskeri	21 071
Regnskapskorrigeringer	113
Nøkler	20 400
SUM ANDRE INNETEKTER	41 584

**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 2022/2023, og er på kr 200 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-4 688
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 767
SUM KONSULENTHONORAR	-21 455

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-356 249
Drift/vedlikehold VVS	-875 194
Drift/vedlikehold elektro	-32 229
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-28 124
Drift/vedlikehold brannsikring	-204 073
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-8 301
Kostnader dugnader	-1 285
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 505 455

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 077
Vann- og avløpsavgift	-824 885
Renovasjonsavgift	-450 002
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 275 964

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

Elektrisk energi	-829 837
Strøm oljefyr el.bereder	-658 449
SUM ENERGI / FYRING	-1 488 287

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-20 700
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-32 463
Driftsmateriell	-955
Vaktmestertjenester	-695 406
Renhold ved firmaer	-209 556
Andre fremmede tjenester	-2 627
Trykksaker	-1 431
Andre kontorkostnader	-1 344
Telefon, annet	-11 820
Bank- og kortgebyr	-4 831
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-981 133

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 242
Renter av sparekonto i OBOS-banken	161
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 996
SUM FINANSINNTEKTER	14 399

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-458 997
Renter og gebyr på lån i HABA04	-1 138 128
Renter og gebyr på lån i HABA05	-674 237
SUM FINANSKOSTNADER	-2 271 362

**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	-178 596
Avskrevet i år	-59 532
	357 190
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	357 190

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-59 532**

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 (TIDL. HABA01)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,00 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2022 -23 833 771

Nedbetalt tidligere 331 530

Nedbetalt i år 23 502 241

0

HANDELSBANKEN (TIDL. HANA02)

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,50 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022 -25 465 154

Nedbetalt tidligere 469 540

Nedbetalt i år 806 466

-24 189 148

HANDELSBANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,50 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2023 -25 258 562

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 321 392

-24 937 170

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -49 126 318**NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Finansieringslån -87 000

Andre innskudd -948 200

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -1 035 200**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Uavklart faktura fra AF Energi AS (fra 2022) -118 165

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -118 165**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån 49 126 318

Påløpte avdrag 100 278

TOTALT 49 226 596

Bygninger 28 096 280

TOTALT 28 096 280



ANNEN INFORMASJON OM AKSJESELKAPET

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i PROTECTOR FORSIKRING med polisenummer 14524611. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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	



Vedlegg sak 14, Valg av tillitsvalgte

CV - Birgitte Bjørnerud

Birgitte Bjørnerud
Gina Krogs vei 11A

Jeg har en utdanning fra Universitet i Oslo, som innebærer en bachelor i Biovitenskap (2017-2020) i tillegg til en master i cellebiologi og molekylærbiologi (2020-2022). For øyeblikket jobber jeg som doktorgradsstipendiat innenfor kreftforskning på Radiumhospitalet.

Jeg er en aktiv person og liker å holde på med mye forskjellig. Ved siden av studiene var jeg aktiv som toppidrettsutøver i tillegg til å jobbe som trener i klubben Viqueens Cheerleaders. I nyere tid har jeg organisert persontilpasset styrketrening for mine kollegaer.

Av personlige kvalifikasjoner er jeg selvmotivert og liker å samarbeide i grupper. Jeg klarer å tilegne meg ny kunnskap relativt raskt og har klarer fint å sette meg inn i nye tekniske programmer. Jeg har god erfaring med Excel/Word/Powerpoint, i tillegg til noe erfaring med programmeringsspråk som Python og R/Rstudio.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 3.04.24

Selskapsnummer: 1214 Selskapsnavn: Østerli Boligselskap AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

29 av 30

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.