



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 23.05.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 046 051	986 216
Sum inntekter		1 046 051	986 216
Kostnader			
Lønnskostnad		95 720	91 777
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 200	11 200
Annen driftskostnad		1 136 420	972 511
Sum kostnader		1 243 340	1 075 488
Driftsresultat		-197 289	-89 271
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 246	17 042
Sum finansinntekter		18 246	17 042
Annen finanskostnad		38 773	38 486
Sum finanskostnader		38 773	38 486
Netto finans		-20 527	-21 444
Resultat før skattekostnad		-217 816	-110 715
Årsresultat		-217 816	-110 715
Totalresultat		-217 816	-110 715
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-217 816	-110 715
Sum overføringer og disponeringer		-217 816	-110 715



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		504 000	515 200
Sum varige driftsmidler		504 000	515 200
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		504 000	515 200
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	35
Andre fordringer		114 135	104 250
Sum fordringer		114 170	104 285
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		408 243	643 539
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		408 243	643 539
Sum omløpsmidler		522 413	747 824
SUM EIENDELER		1 026 413	1 263 024

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		474 275	692 091
Sum opptjent egenkapital		474 275	692 091
Sum egenkapital		474 275	692 091
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		444 922	504 780
Sum annen langsiktig gjeld		444 922	504 780
Sum langsiktig gjeld		444 922	504 780
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		194	8 232
Leverandørgjeld		64 326	24 269
Skyldige offentlige avgifter		460	606
Annen kortsiktig gjeld		42 236	33 047
Sum kortsiktig gjeld		107 216	66 154
Sum gjeld		552 138	570 934
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 026 413	1 263 024



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 420111

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 22.05.2025



Organisasjonsnr: 921 413 165
ØSTMARKSKOLLEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 046 051	986 216
Sum inntekter		1 046 051	986 216
Kostnader			
Lønnskostnad		95 720	91 777
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 200	11 200
Annen driftskostnad		1 136 420	972 511
Sum kostnader		1 243 340	1 075 488
Driftsresultat		-197 289	-89 271
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 246	17 042
Sum finansinntekter		18 246	17 042
Annen finanskostnad		38 773	38 486
Sum finanskostnader		38 773	38 486
Netto finans		-20 527	-21 444
Resultat før skattekostnad		-217 816	-110 715
Årsresultat		-217 816	-110 715
Totalresultat		-217 816	-110 715
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-217 816	-110 715
Sum overføringer og disponeringer		-217 816	-110 715



Organisasjonsnr: 921 413 165
ØSTMARKSKOLLEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		504 000	515 200
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		504 000	515 200
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
		35	35
Andre fordringer			
		114 135	104 250
Sum fordringer		114 170	104 285
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		408 243	643 539
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			
		408 243	643 539
Sum omløpsmidler		522 413	747 824
SUM EIENDELER		1 026 413	1 263 024
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	474 275	692 091
Sum opptjent egenkapital	474 275	692 091
Sum egenkapital	474 275	692 091
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	444 922	504 780
Sum annen langsiktig gjeld	444 922	504 780
Sum langsiktig gjeld	444 922	504 780
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	194	8 232
Leverandørgjeld	64 326	24 269
Skyldige offentlige avgifter	460	606
Annen kortsiktig gjeld	42 236	33 047
Sum kortsiktig gjeld	107 216	66 154
Sum gjeld	552 138	570 934
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 026 413	1 263 024



Organisasjonsnr: 921 413 165
ØSTMARKSKOLLEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7866

ØSTMARKSKOLLEN BOLIGSAMEIE



Velkommen til årsmøte i ØSTMARKSKOLLEN BOLIGSAMEIE

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 årsmøtet:

6. mai 2025 kl. 18:00, Driv IL sitt klubbhus .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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. eierandel.
- 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. Husordensregler
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i ØSTMARKSKOLLEN BOLIGSAMEIE



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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Møteleder velges på årsmøtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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

Protokollfører og protokollvitner velges på årsmøtet.



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 at årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg
1. 7866 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 57 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse vedtas på årsmøtet.



Sak 7

Husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har utarbeidet et forslag til husordensregler for Østmarkskollen Boligsameie, og dem ligger vedlagt her.

Styrets innstilling

Husordensreglene vedlagt vedtas i sin helhet.

Forslag til vedtak

Husordensreglene vedlagt vedtas i sin helhet.

Vedlegg

2. 7866 Standard husordensregler-ØB-2025.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Innstilling fra valgkomiteen:

Styremedlemmer: Tonny Johansen og Tove Loftaas.

Varamedlem: Kari Aarnæs.

Valgkomitéen i Østmarkskollen Boligsameie
Reidun Valler, Per F. Johansen og Hans M. Woldstad.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Tonny Johansen
- Tove Loftaas

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kari Aarnæs

Sak 9

Valg av valgkomite

Alle stiller til gjenvalg.



Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Hans M. Woldstad
- Per F. Johansen
- Reidun Valler



Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret har avholdt tolv styremøter i 2024, og sakene styret har arbeidet med i året som har gått er:

Administrativt

· Sameiets reklamasjoner ovenfor utbygger Constructer AS er fulgt opp løpende gjennom året. På grunn av manglende overholdelse av avtalte frister (trenering) for igangsetting av reklamasjonsarbeidene fra utbyggers side har styret innhentet juridisk bistand fra Solver AS for å vurdere den rettslige statusen til reklamasjonene, og få bistand til oppfølging av reklamasjonene. Sameiets forsikring dekker xx % av kostnadene for denne bistanden.

· Styret har med bistand fra OBOS kartlagt eierskap og bruk av parkeringsplassene i garasjeanlegget. Det er avvik mellom gjeldende seksjonering, rapportert eierskap til og bruk av parkeringsplassene. Arbeidet er ikke ferdigstilt ved utgangen av 2024.

· Det er gjennomført beboermøter i forbindelse med årsmøtet for 2023 og høstdugnaden.

Drift og vedlikehold

· Det er gjennomført lekeplasskontroll for første gang siden lekeplassen ble etablert. Kontrollen ble gjennomført av Lekeplassinspektøren AS. Avvik som ble avdekket er fulgt opp.

· Det er gjennomført periodisk heiskontroll. Avvik som ble avdekket er fulgt opp.

· Tilluftsviften til ventilasjonsanlegget i garasjen er skiftet ut, etter at det ble oppdaget at denne var defekt. Tilluftsviften har trolig vært defekt i lengre tid.

· En wire på garasjeporten er skiftet etter at den var utslitt (fliset opp) og forårsaket stans.

· Vanntåkeanlegget hadde en lekkasje, som ble utbedret.

· Vaktmester oppdaget at lektene som kledningsplatene på heishusene er festet i var råtne. Dette ble meldt inn som en forsikringssak, noe som avdekket monteringsfeil som førte til manglende luftsirkulasjon og kondens. Utbygger tok ansvar for forholdet, og utbedret skadene og rekonstruerte kledningsplatene i henhold til monteringsanvisning.

· Styret har fordelt ansvaret for vask av heis mellom seksjonene fra og med høsten 2024. Dette arbeidet har tidligere blitt gjort på dugnad. Hver seksjon er tildelt ansvaret for to uker med heisvask i perioden september 2024 til februar 2025.

· Det er kjøpt inn ladeboks til HC-parkeringsplassen i sydenden av parkeringsgarasjen. All bruk av ladeboksen belastes seksjonseier/leietaker.

· Satt i gang dialog med Kollen Terrasse Borettslag om legging av nye varmekabler, reasfaltering av nedkjørselen til garasjene og fjerning av furu- og grantrær som ødelegger varmekabler og asfalten.

· Styret arrangerte dugnad i september. Heissjaktene, trapperommene og fellesarealer ble vasket, samt vedlikehold av hellene i borggården med mer.

Nye avtaler

· Vaktmester Frank Rustad sa opp arbeidsavtalen sin med sameiet med virkning fra 15. mai. Styret innhentet tilbud fra Follo Vaktmestertjenester og Facilitec på vaktmestertjenester. Det ble inngått avtale med Facilitec



om vaktmestertjenester til sameiet fra og med 16. mai 2024, da deres tilbud inkluderte tjenester vi normalt kjøper (vindus- og garasjevask), samt oppfølging av beplantningen av gartner.

- Det er inngått avtale med Lekeplassinspektøren AS om årlig hovedettersyn med lekeplassen.
- Mer AS har avsluttet avtalen for el-billadeanlegget. Ny avtale er inngått med Wattif AS

Sosialt

- Det er servert kaffe og vafler i forbindelse med dugnadene.
- Gjennomført julegrantenning første søndag i advent

Fremtidige planer – 10 års perspektiv

- Styret ser at vi må forvente større vedlikeholdsoppgaver og -kostnader fremover, ettersom bygget eldes. Det er behov for en systematisk tilnærming, slik at arbeider kan planlegges og gjennomføres før større problemer oppstår
- Styret har bestilt boligsjekk utført av Anticimex, som tilbys som en del av sameiets bygningsforsikring. Rapport fra boligsjekk ble mottatt i november. Denne må ses i sammenheng med reklamasjonsarbeidene som Constructer har utført i 2024 og skal utføre i 2025, samt vedlikeholdsplanen Opak leverte i 2023. Dette vil følges opp av styret fortløpende.



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere kostnader til drift og vedlikehold generelt, videre til energi/fyring og andre driftskostnader som blant annet til vaktmestertjenester. Samtidig var det benyttet mindre enn budsjettert til konsulenthonorar. Finanskostnader er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere renter på sparekonto.

Resultat

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

Disponible midler

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 415 197.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med kr 232 000 til ordinær drift og vedlikehold av sameiet.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold & andre driftskostnader i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Østmarkskollen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Østmarkskollen Boligsameie som viser et underskudd på kr. 217.816. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av budsjettallene som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21 0166 Oslo	Medlemmer av Den Norske Revisorforening Bankgiro: 8397.05.05914	Organisasjonsnr: 975664599 NVA
--	---	-----------------------------------



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0166 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975860679 NVA



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	975 444	933 404	996 000	1 073 255
Ladeinntekter EL-bil		48 127	31 384	50 000	50 000
Andre inntekter	3	22 480	21 428	25 140	25 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 046 051	986 216	1 071 140	1 148 255
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-41 220	-39 277	-42 000	-10 000
Styrehonorar	5	-54 500	-52 500	-54 500	-57 000
Avskrivninger	13	-11 200	-11 200	-11 200	-11 000
Revisjonshonorar	6	-6 188	-5 750	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-82 635	-78 475	-83 000	-87 000
Konsulenthonorar	7	-56 203	-191 268	-100 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-334 230	-249 906	-221 500	-232 000
Forsikringer		-113 625	-100 803	-111 000	-133 000
Kommunale avgifter	9	-167 237	-145 992	-163 000	-187 000
Ladekostnader EL-bil		-17 000	0	0	-50 000
Energi/fyring		-130 782	-99 410	-100 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-83 822	-79 642	-81 000	-84 000
Andre driftskostnader	10	-144 699	-21 265	-52 500	-193 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 243 340	-1 075 488	-1 026 700	-1 136 700
DRIFTSRESULTAT		-197 289	-89 271	44 440	11 555
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	18 246	17 042	7 000	15 000
Finanskostnader	12	-38 773	-38 486	-38 000	-34 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-20 527	-21 444	-31 000	-19 000
ÅRSRESULTAT		-217 816	-110 715	13 440	-7 445
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-217 816	-110 715		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	504 000	515 200
SUM ANLEGGSMIDLER		504 000	515 200
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35	35
Forskuddsbetalte kostnader		109 760	104 250
Andre kortsiktige fordringer	14	4 375	0
Driftskonto OBOS-banken		22 492	100 410
Sparekonto OBOS-banken		385 751	543 129
SUM OMLØPSMIDLER		522 413	747 824
SUM EIENDELER		1 026 413	1 263 024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		474 275	692 091
SUM EGENKAPITAL		474 275	692 091
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	444 922	504 780
SUM LANGSIKTIG GJELD		444 922	504 780
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 363	7 258
Leverandørgjeld		64 326	24 269
Skyldige offentlige avgifter	16	460	606
Påløpte renter		194	3 504
Påløpte avdrag		0	4 728
Annen kortsiktig gjeld	17	24 873	25 789
SUM KORTSIKTIG GJELD		107 216	66 154
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 026 413	1 263 024
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Enebakk, 11.03.2025
Styret i Østmarkskollen Boligsameie

Målfrid Hoaas/s/

Hilde Arnesen/s/

Tove Loftaas/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	885 672
TV/Internett	80 928
Parkeringsleie	6 744
Leie utearealer	2 100
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	975 444

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Garasjeleie utfakturert	988
Telenor Norge AS antenneleie	21 492
SUM ANDRE INNETEKTER	22 480

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn	-26 125
Påløpte feriepenger	-3 266
Arbeidsgiveravgift	-11 830
SUM PERSONALKOSTNADER	-41 220

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 54 500.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 188.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-31 069
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-24 290
Opak AS	-844
SUM KONSULENTHONORAR	-56 203

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 627
Drift/vedlikehold VVS	-19 765
Drift/vedlikehold elektro	-7 380
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-43 400
Drift/vedlikehold heisanlegg	-60 487
Drift/vedlikehold brannsikring	-53 072
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-112 959
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-34 244
Kostnader dugnader	-297
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-334 230

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-167 237
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-167 237

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Annet driftsmateriale	-3 817
Vaktmestertjenester	-106 976
Renhold ved firmaer	-18 878
Andre fremmede tjenester	-1 795
Trykksaker	-56
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-910
Andre kontorkostnader	-728
Telefon u/mva	-3 825
Porto	-25
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 744
Velferdskostnader	-2 815
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-144 699

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	18 170
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	76
SUM FINANSINNTEKTER	18 246

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-38 773
SUM FINANSKOSTNADER	-38 773

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER****Parkeringsplasser**

Tilgang 2020	560 000	
Avskrevet tidligere	-44 800	
Avskrevet i år	-11 200	
		504 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		504 000

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-11 200
--------------------------------	----------------

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturerte kostnader	4 375
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 375

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 8 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020	-700 000	
Nedbetalt tidligere	195 220	
Nedbetalt i år	59 858	
		-444 922
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-444 922

NOTE: 16**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-460
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-460



7

Østmarkskollen Boligsameie

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-3 266
Telenor Norge AS, antenneleie 2025	-21 607
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-24 873



HUSORDENSREGLER

For
Østmarkskollen Boligsameie
Vedtatt på ordinært årsmøte 6. mai 2025

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Beboerne skal påse at fellesdører inn til garasjen er låst til enhver tid. Det er ikke tillatt med røyking i garasjeanlegget.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henges i trappeoppganger, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares utenfor bodene i garasjen, oppganger og svalganger.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder svalganger, trapper, garasjeanlegg, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Restavfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje i glass og metall beholder. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjon.



Det må ikke settes avfall utenfor søppelbeholderne. Det må heller ikke henses avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 5. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 6. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 7. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarslere på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 8. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 9. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§ 10. Røyking

Røyking må kun foregå på steder der det ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

§11. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.



§ 12. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av årsmøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 6.05.25

Selskapsnummer: 7866 Selskapsnavn: ØSTMARKSKOLLEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.