



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 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: Tove Bjørnstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2022

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, 28.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 250 552	1 454 939
Sum inntekter		1 250 552	1 454 939
Kostnader			
Lønnskostnad		84 892	65 194
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 200	11 200
Annen driftskostnad		759 857	1 432 285
Sum kostnader		855 949	1 508 679
Driftsresultat		394 603	-53 740
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		722	1 288
Sum finansinntekter		722	1 288
Annen finanskostnad		25 647	12 543
Sum finanskostnader		25 647	12 543
Netto finans		-24 925	-11 255
Ordinært resultat før skattekostnad		369 678	-64 996
Ordinært resultat etter skattekostnad		369 678	-64 996
Årsresultat		369 678	-64 996
Totalresultat		369 678	-64 996
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		369 678	-64 996
Sum overføringer og disponeringer		369 678	-64 996



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		537 600	548 800
Sum varige driftsmidler		537 600	548 800
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		537 600	548 800
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		94 637	92 660
Sum fordringer		94 637	92 660
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		784 864	484 557
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		784 864	484 557
Sum omløpsmidler		879 502	577 217
SUM EIENDELER		1 417 102	1 126 017

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			
Annen egenkapital		771 765	402 087
Sum opptjent egenkapital		771 765	402 087
Sum egenkapital		771 765	402 087
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		621 410	680 739
Sum annen langsiktig gjeld		621 410	680 739
Sum langsiktig gjeld		621 410	680 739
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		137	143
Leverandørgjeld		294	14 898
Skyldige offentlige avgifter		379	113
Annen kortsiktig gjeld		23 117	28 037
Sum kortsiktig gjeld		23 927	43 191
Sum gjeld		645 337	723 930
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 417 102	1 126 017



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 429885

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Tove Bjørnstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2022

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, 14.06.2022



Organisasjonsnr: 921 413 165
ØSTMARKSKOLLEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 250 552	1 454 939
Sum inntekter		1 250 552	1 454 939
Kostnader			
Lønnskostnad		84 892	65 194
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 200	11 200
Annen driftskostnad		759 857	1 432 285
Sum kostnader		855 949	1 508 679
Driftsresultat		394 603	-53 740
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		722	1 288
Sum finansinntekter		722	1 288
Annen finanskostnad		25 647	12 543
Sum finanskostnader		25 647	12 543
Netto finans		-24 925	-11 255
Ordinært resultat før skattekostnad		369 678	-64 996
Ordinært resultat etter skattekostnad		369 678	-64 996
Årsresultat		369 678	-64 996
Totalresultat		369 678	-64 996
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		369 678	-64 996
Sum overføringer og disponeringer		369 678	-64 996



Annen egenkapital	771 765	402 087
Sum opptjent egenkapital	771 765	402 087
Sum egenkapital	771 765	402 087
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	621 410	680 739
Sum annen langsiktig gjeld	621 410	680 739
Sum langsiktig gjeld	621 410	680 739
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	137	143
Leverandørgjeld	294	14 898
Skyldige offentlige avgifter	379	113
Annen kortsiktig gjeld	23 117	28 037
Sum kortsiktig gjeld	23 927	43 191
Sum gjeld	645 337	723 930
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 417 102	1 126 017



Organisasjonsnr: 921 413 165
ØSTMARKSKOLLEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

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

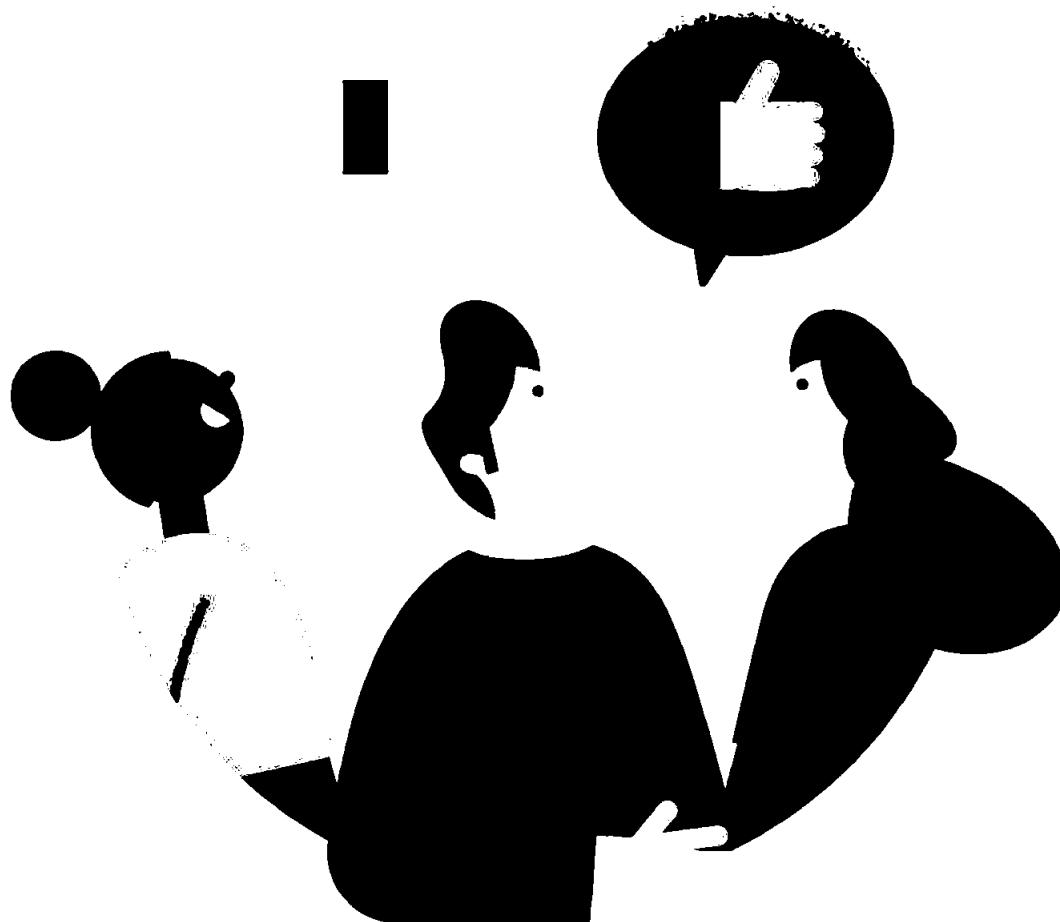
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

7866 Østmarkskollen Boligsameie





Til seksjonseierne i Østmarkskollen Boligsameie

Velkommen til årsmøte, tirsdag 31. mai 2022 kl. 18:00, Klubbhuset på Drivplassen.

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 Østmarkskollen Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være 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 Østmarkskollen Boligsameie
avholdes tirsdag 31. mai 2022 kl. 18:00, Klubbhuset på Drivplassen.**

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

- A) HC parkering i Østmarkskollen Boligsameie
 - B) Utleie av uteareal
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Enebakk, 21.04.2022
Styret i Østmarkskollen Boligsameie

Hans Martin Woldstad/s/ Målfrid Hoaas/s/ Berit Inge Lund Rustad/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	Hans Martin Woldstad	Bråtengrenda 4	2020-2022
Styremedlem	Målfrid Hoaas	Bråtengrenda 4	2021-2023
Styremedlem	Berit Inge Lund Rustad	Bråtengrenda 4	2021-2023
Varamedlem	Per Finnur Johansen	Bråtengrenda 4	2021-2022

Valgkomiteen

Hans Nathanael Åstrøm	Bråtengrenda 4
Kari Aarnæs	Bråtengrenda 4
Anne-Marie Lieungh	Bråtengrenda 4

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

Generelle opplysninger om Østmarkskollen Boligsameie

Sameiet består av 24 seksjoner.

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

Bråtengrenda 4

Gårds- og bruksnummer:
93 502

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

Østmarkskollen Boligsameie har en vaktmester på timebasis som ansatt.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Årsrapport for Østmarkskollen boligsameie 2021

Styret har totalt hatt 13 styremøter dette året.

PARKERINGSPLASSER

Vi gikk til innkjøp av 7 parkeringsplasser i garasjen med midler fra Constructer. 2 plasser er gjort om til sykkelparkering, 2 plasser til vaktmester og 3 plasser til salg, utleie. 2 parkeringsplasser er solgt. Dette ble framlagt på forrige årsmøte.



Vi har også gått til innkjøp av sykkelstativer for bedre organisering av sykler. Det er også satt opp skille mellom sykkelparkering og nærmeste parkeringsplass.

TRAPPEGANGER

Dekking av sprosser i trappegangene.

Innhentet flere tilbud på innglassing. K-glass ga det beste tilbudet. Kr.144.000.- som ble akseptert.

Arbeidet er fullført.

TAKOVERDEKKING (Kupler)

Innhentet tilbud på dette. Tilbudet er kr. 155.000.-

Styreleder jobber fremdeles med denne saken for å finne et bedre tilbud.

AUTOMATISKE DØRÅPNERE

det er innhentet tilbud til dette – kr.184.000.- for alle dører i forbindelse med heis/garasje.

SKILLE MELLOM LEILIGHETER PÅ BAKKEPLAN

Det er gitt tillatelse til å sette opp gjerde mellom leilighetene med åpning på 1 meter mot mur.

TILBUD OM LEIE AV GRESSPLEN

Det er gitt tilbud til eiere av leiligheter 101 og 102 om leie av felles gressplen utenfor leilighetene for eget bruk.

STOLER

Det er gjort innkjøp av 10 stk stoler for bruk i fellesarealet. Disse ble flittig brukt i sommer.

SYKKELBOD

Sykelbod blir satt opp på parkeringsplassen v/gangbroen. Vestby videregående skole utfører dette.

HC-PLASSER

Styret har utarbeidet regler for bruk av handicapplasser i garasje. Disse legges fram for godkjenning på årsmøtet. Resultatet legges inn i vedtektene.

FORSIKRING

Styreleder har undersøkt reforhandling av forsikring på blokka. Vi fikk tilbud fra Profinans, men IF forsikring som vi har i dag er en bedre forsikring.

PAKKEUTLEVERING

PostNord har satt opp pakkeautomat utenfor garasjen- kostnadsfritt.

CONSTRUCTER

Styreleder har utallige samtaler med Constructer for slutføring av gjenstående arbeider i blokka.

- Lekkasje i taket i vaktmesterbod i garasje, mangler dør til boden.
- Heller i svalgang, heissjakter må rettes opp.
- Lekkasje i svalganger mellom 2 og 3 etg. Vann renner ned på ytterdør leilighet 208.
- Det er fuktig i heissjakt 1.etg.
- Heller i borggården har feil fall, foran leilighet 103 og 104.
- Fortsatt vanddrypp garasjen.



- Fukt i vegger ved HC plassene

HEKK

Hekk av barlind er plantet mot gangveien. Det er også plantet 2 stk epletrær og et kirsebærtre på gressarealet.

AUTOMATSIKRINGER

Flere opplever at automatsikringer slutter å virke. Dette er reklamasjonsak. Regning sendes Constructer for refusjon.

JULETRE+ BELYSNING

Juletre ble satt opp av styret + lys på gjerdet.

Lysene ble tent 1. søndag i advent med servering av pølser, gløgg og pepperkaker. Dette ble ordnet av en uformell festkomité bestående av Reidun Valler, Hilde Arnesen, Alissar Alhussein og Berit Rustad.

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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 250 552.

Andre inntekter kr. 363 740 består i hovedsak av salg av garasje plasser, se også note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 855 949.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader til drift og vedlikehold av bygning som blant annet er innglassing av trappeganger og utvendig anlegg som er innkjøp av sykkelstativ og hekkplanter og trær, samt personalkostnader som er kostnader til vaktmester og energi/fyring. Samtidig har det vært lavere kostnader enn budsjettet til konsulenthonorar og andre driftskostnader generelt og spesielt til snørydding og renhold.

Resultat

Årets resultat på kr 369 678 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 855 575.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet ”Kommentarer til budsjett for 2022”.

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 257 500 til ordinær drift og vedlikehold av sameiet, samt større vedlikehold som omfatter å bygge glasstak over åpning i tak og bygge en sykkelbod. Dette finansieres ved oppsparte midler.

Kommunale avgifter i ENEBAKK kommune

Det er budsjettert med en økning for 2022 som budsjettet for 2021.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med en økning av energikostnader sammenlignet som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med ca. kr 4 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Østmarkskollen Boligsameie.

Lån

Østmarkskollen Boligsameie har lån i OBOS-banken.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente, rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 % og løpetiden er 10 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 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 uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Østmarkskollen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Østmarkskollen Boligsameie sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 369.678. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 sameiet 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.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets årsrapport. 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 øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i øvrig informasjon ellers 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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Høibergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva



Ledelsens 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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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.

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

Telefon: +47 23 31 07 20

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

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er ansvarlig for utarbeidelsen av årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde. Alpha Revisjon AS er statsautorisert revisor og har utarbeidet årsregnskapet i samsvar med ISA-ene. Revisjonsberetningen gir informasjon om revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet.



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	876 343	827 292	851 000	884 000
Ladepunkt		10 469	0	0	0
Andre inntekter	3	363 740	627 647	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 250 552	1 454 939	851 000	884 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-34 892	-15 194	-22 500	-50 000
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-52 500
Avskrivninger	13	-11 200	-11 200	0	-11 200
Revisjonshonorar	6	-4 688	-4 500	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-73 115	-71 195	-74 000	-76 000
Konsulenthonorar	7	-4 523	-27 775	-17 500	-17 500
Drift og vedlikehold	8	-271 686	-1 002 603	-137 500	-257 500
Forsikringer		-86 803	-75 921	-85 000	-91 000
Kommunale avgifter	9	-129 007	-121 839	-127 000	-140 000
Energi/fyring		-100 054	-43 381	-50 000	-75 000
TV-anlegg/bredbånd		-58 956	-57 894	-63 000	-74 000
Andre driftskostnader	10	-31 026	-27 178	-82 500	-79 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-855 949	-1 508 679	-715 000	-929 700
DRIFTSRESULTAT		394 603	-53 740	136 000	-45 700
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	722	1 288	1 000	1 000
Finanskostnader	12	-25 647	-12 543	-26 000	-23 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-24 925	-11 255	-25 000	-22 000
ÅRSRESULTAT		369 678	-64 996	111 000	-67 700
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-64 996		
Til opptjent egenkapital		369 678	0		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	537 600	548 800
SUM ANLEGGSMIDLER		537 600	548 800
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	16 921
Forskuddsbetalte kostnader		76 337	75 739
Andre kortsiktige fordringer	14	18 300	0
Driftskonto OBOS-banken		277 465	152 880
Sparekonto OBOS-banken		507 399	331 677
SUM OMLØPSMIDLER		879 502	577 217
SUM EIENDELER		1 417 102	1 126 017
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		771 765	402 087
SUM EGENKAPITAL		771 765	402 087
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	621 410	680 739
SUM LANGSIKTIG GJELD		621 410	680 739
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		2 566	21 646
Leverandørgjeld		294	14 898
Skyldige offentlige avgifter	16	379	113
Påløpte renter		137	143
Annen kortsiktig gjeld	17	20 551	6 391
SUM KORTSIKTIG GJELD		23 927	43 191
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 417 102	1 126 017
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Enebakk, 21.04.2022
Styret i Østmarkskollen Boligsameie

Hans Martin Woldstad/s/

Målfrid Hoaas/s/

Berit Inge Lund Rustad/s/

NOTE: 1

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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	790 593
Kabel-tv	73 250
Parkering	24 000
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	887 843

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-11 500
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	876 343

NOTE: 3

**ANDRE INNTEKTER**

Constructor AS, felleskostnader	25 440
Solgt garasjeplass	160 000
Solgt parkeringsplass	160 000
Telenor Norge AS, leie antenneplass	18 300
SUM ANDRE INNTEKTER	363 740

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-21 500
Påløpte feriepenger	-2 688
Arbeidsgiveravgift	-10 460
Yrkesskadeforsikring	-244
SUM PERSONALKOSTNADER	-34 892

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 688.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 523
SUM KONSULENTHONORAR	-4 523

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-147 858
Drift/vedlikehold elektro	-10 725
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-46 044
Drift/vedlikehold heisanlegg	-39 066
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 139
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 855
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-271 686

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-129 007
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-129 007

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-5 106
Andre fremmede tjenester	-12 878
Trykksaker	-692
Andre kontorkostnader	-1 263
Telefon, annet	-2 938
Porto	-511
Bank- og kortgebyr	-2 799
Velferdskostnader	-4 840
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-31 026

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	722
SUM FINANSINTEKTER	722

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-25 647
SUM FINANSKOSTNADER	-25 647

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

Tilgang 2020	560 000
Avskrevet tidligere	-11 200
Avskrevet i år	-11 200
	537 600
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	537 600

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-11 200****NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Telenor Norge AS leie 2022 innbetalt 2021	18 300
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	18 300

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020	-700 000
Nedbetalt tidligere	19 261
Nedbetalt i år	59 329



	-621 410
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-621 410

NOTE: 16

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-379
----------------------------	------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-379
---	-------------

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-2 688
-------------	--------

Påløpte kostnader, leverandørfakturaer	-17 864
--	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-20 551
-----------------------------------	----------------

INNKOMNE FORSLAG**FORSLAG A) HC parkering i Østmarkskollen Boligsameie**

Forlagstiller: Styret

Saksinformasjon: Regler for HC parkering i garasjen. Legges inn i vedtekter.

HC parkering i Østmarkskollen Boligsameie

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, som disponerer en ordinær parkeringsplass i sameiet, kan kreve å få byttet til seg tilrettelagt parkeringsplass.

Forutsetningen for dette er at det finnes ledige tilrettelagte p-plasser.

Sameiet har 2 stk. tilrettelagte parkeringsplasser i garasjeanlegget.

Prioritering av disse plassene.

1. Sjåfør med HC skilt utstedt av kommunen.

Retten til tilrettelagt plass gjelder så lenge det er et dokumentert behov.

2. Passasjer med HC skilt utstedt av kommunen

a. Hvis det er flere som krever tilrettelagt plass, prioriteres disse etter avstand til heis.

Retten til tilrettelagt plass gjelder så lenge det er et dokumentert behov.

b. Retten fravikes hvis punkt 1 krever plass.

3. Sjåfør uten HC bevis utstedt av kommunen

a. Retten fravikes hvis punkt 1-2 krever plass.

4. Passasjer uten HC bevis utstedt av kommunen

a. Retten fravikes hvis punkt 1-3 krever plass.

5. El-bil lader på tilrettelagte plasser.

Lading skal skje med godkjent lader.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at forslaget i sin helhet settes inn som nytt punkt i vedtektene under § 4-1 Sameiets parkeringsplasser.

Krever 2/3 flertall

FORSLAG B) Utleie av uteareal

Forlagstiller: Styret

Saksinformasjon: Bruksrett av uteareal ved leilighet 101 og 102

Leilighet 101 og 102 har i forkant av seksjonen et uteareal som inngår i sameiets eiendom, men som er tilgodesett den respektive leilighet. Se vedlegg 1 til vedtektene. Eksklusiv bruksrett vil si at seksjonseier kan disponere dette arealet, derav også en rett til å beplante det, herav anlegning av lavtvoksende hekk, så lenge det ikke er til sjenanse eller til vesentlig ulempe for naboer. Oppsetting av faste konstruksjoner som uthus, levegger, gjerder, pergola etc på godkjennes av sameiet, evt. også godkjennes av off myndigheter. Seksjonseier har plikt til å vedlikeholde disponibelt eksklusiv bruksrett. Eksklusiv bruksrett opphører etter 30 år. For bruksrett betales en årlig leie med kr. 2000.- pr seksjon som har slik bruksrett. Leien betales med et månedlig beløp (1/12 hver mnd) sammen med felleskostnadene, og kan økes årlig i hht kpi, første gang 01.01.2023

Forslag til vedtak: Styret forslår at bruksrett av uteareal ved leilighet 101 og 102 gis i henhold til forslaget overfor og at det betales en årlig leie med kr. 2000.- pr seksjon som



har slik bruksrett. Leien betales med et månedlig beløp (1/12 hver mnd) sammen med felleskostnadene, og kan økes årlig i hht KPI, første gang 01.01.2023. Eier av seksjonen er også ansvarlig for vedlikehold. Seksjonseier er ansvarlig for å informere om vedlikeholdsplikten ved salg av seksjonen.

Krever 2/3 flertall.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Målfrid Hoaas Bråtengrenda 4

B. Som styremedlem for 1 år foreslås:

Tonny Johansen Bråtengrenda 4

C. Som varamedlem for 1 år foreslås:

Jon Furu Bråtengrenda 4

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Reidun Valler Bråtengrenda 4

Tove Loftaas Bråtengrenda 4

Lasse Nilsen Bråtengrenda 4

I valgkomiteen for Østmarkskollen Boligsameie

Hans Nathanael Åstrøm
Kari Aarnæs
Anne-Marie Lieungh

Annen informasjon om sameiet**Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

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

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

Kabel-TV

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Energimerking

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



7866 Østmarkskollen 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.