



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 885 279
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ØSTMARKVEIEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o Boligbyggelaget Usbl
Arbeidersamfunnets plass 1
0181 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 28.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		915 896	800 549
Sum inntekter		915 896	800 549
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		599 678	667 456
Sum kostnader		645 318	713 096
Driftsresultat		270 578	87 454
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 064	509
Sum finansinntekter		3 064	509
Annen finanskostnad		37 641	32 562
Sum finanskostnader		37 641	32 562
Netto finans		-34 577	-32 053
Ordinært resultat før skattekostnad		236 000	55 401
Ordinært resultat etter skattekostnad		236 000	55 401
Årsresultat		236 000	55 401
Totalresultat		236 000	55 401
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		236 000	55 401
Sum overføringer og disponeringer		236 000	55 401



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		19 358	10 176
Andre fordringer		62 035	21 073
Sum fordringer		81 393	31 249
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		547 723	437 524
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		547 723	437 524
Sum omløpsmidler		629 116	468 773
SUM EIENDELER		629 116	468 773

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		108 231	344 231
Sum opptjent egenkapital		-108 231	-344 231
Sum egenkapital		-108 231	-344 231
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		715 892	792 523
Sum annen langsiktig gjeld		715 892	792 523
Sum langsiktig gjeld		715 892	792 523
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		245	174
Leverandørgjeld		6 875	6 007
Annen kortsiktig gjeld		14 334	14 300
Sum kortsiktig gjeld		21 454	20 481
Sum gjeld		737 346	813 004
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		629 116	468 773



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 360004

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 885 279
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ØSTMARKVEIEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 976 885 279
ØSTMARKVEIEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		915 896	800 549
Sum inntekter		915 896	800 549
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		599 678	667 456
Sum kostnader		645 318	713 096
Driftsresultat		270 578	87 454
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 064	509
Sum finansinntekter		3 064	509
Annen finanskostnad		37 641	32 562
Sum finanskostnader		37 641	32 562
Netto finans		-34 577	-32 053
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		236 000	55 401
Årsresultat		236 000	55 401
Totalresultat		236 000	55 401
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		236 000	55 401
Sum overføringer og disponeringer		236 000	55 401



Organisasjonsnr: 976 885 279
ØSTMARKVEIEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		19 358	10 176
Andre fordringer		62 035	21 073
Sum fordringer		81 393	31 249
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		547 723	437 524
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		547 723	437 524
Sum omløpsmidler		629 116	468 773
SUM EIENDELER		629 116	468 773
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		108 231	344 231
Sum opptjent egenkapital		-108 231	-344 231



Sum egenkapital	-108 231	-344 231
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	715 892	792 523
Sum annen langsiktig gjeld	715 892	792 523
Sum langsiktig gjeld	715 892	792 523
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	245	174
Leverandørgjeld	6 875	6 007
Annen kortsiktig gjeld	14 334	14 300
Sum kortsiktig gjeld	21 454	20 481
Sum gjeld	737 346	813 004
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	629 116	468 773



Organisasjonsnr: 976 885 279
ØSTMARKVEIEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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



Årsmøte 2023

Østmarkveien Boligsameie

14. mars 2023

Selskapsnummer: 1250





Velkommen til årsmøte i Østmarkveien 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:

14. mars 2023 kl. 18:00, Oppsal Samfunnshus Rom 207.

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. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Styreverv
5. Varamedlem
6. Skifte av ytterdører
7. Forslag til punkter vedrørende eventuell standard kontrakt for utleie av garasje plass
8. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Østmarkveien Boligsameie



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

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. 1250 Årsrapport 2022.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 40 000

Sak 4

Styreverv

Styreleder

Roller og kandidater

Valg av 1 leder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som leder:

- Erland Gulbrandsen

Sak 5

Varamedlem

Varamedlem velges for et år.

Roller og kandidater

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ida Westgaard

Sak 6

Skifte av ytterdører

Forslag fremmet av:

Tor Johnsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Elisabeth Mejdell og Tor Johnsen har hentet inn 3 tilbud på å bytte ytterdører. Vi ønsker at styret tar saken videre med og finne ut hvor mange som ønsker å bytte dører samt oppfølging av dette.



Forslag til vedtak

Styret følger opp saken med bytte av ytterdører på grunnlag av de 3 tilbudene som er hentet inn og finner ut hvor mange som er interessert.

Vedlegg

2. 220601 Tilbuds sammenligning.pdf

Sak 7

Forslag til punkter vedrørende eventuell standard kontrakt for utleie av garasje plass

Forslag fremmet av:

Anlaug Sanderød

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- 1) Garasjeplassen kan fremleies, men kun til beboere i Østmarkveien Boligsameie.
- 2) Leietager får utlevert fjernkontroll/nøkkel til garasjen. Eventuelt tap av fjernkontroll/nøkkel bekostes av leietager. Når leieforholdet opphører plikter leietager å overlevere fjernkontroll/nøkkel til utleier.
- 3) Leietager må følge regler i husorden og vedtekter.
- 4) Leietager er ansvarlig for utgifter vedrørende eventuelle innbrudd, tyveri og skadeverk.
- 5) Alt løst står på leietagers ansvar.
- 6) Kun leietager kan bruke garasjeplassen med mindre noe annet er avtalt med utleier
- 7) Utleier har mulighet til å reforhandle leiekontrakten hvert år. Utleier plikter å informere leietager om salg av enheten en måned på forhånd.
- 8) Denne kontrakten kan sies opp med en måneds varsel av begge parter.



Forslag til vedtak

Vi foreslår at følgende forslag til utleiekontrakt legges frem på årsmøte 2023, diskuteres og stemmes over.

Det er selvsagt opp til hver enkelt å utforme sin egen kontrakt.

Hilsen

Kristin Rygg

Liv Paulsen

og

Anlaug Sanderød

Sak 8

Valgkomite

Innstille kandidater til div verv i sameiet.

Innstilling

Samtlige kandidater i nuværende valgkomite tar gjenvalg

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Anne Vissmark
- Elisabeth Mejdell
- Turid Byom



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Erland Raymond Gulbrandsen	Østmarkveien 67
Styremedlem	Bjørn Harald Jensen	Østmarkveien 59
Styremedlem	Tommy Martin	Østmarkveien 41
Varamedlem	Sven Folke Langerak	Østmarkveien 53
Varamedlem	Kjell Åsmund Lauvdal	Østmarkveien 71

Valgkomiteen

Turid Byom	Østmarkveien 47
Elisabeth Mejdell	Østmarkveien 67
Anne Vissmark	Østmarkveien 51

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 Østmarkveien Boligsameie

Sameiet består av 21 seksjoner.

Østmarkveien Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976885279, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

145 412 5

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

Østmarkveien Boligsameie har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal Sameiets revisor er EY.



Styrets arbeid

Styret har innhentet anbud på asfaltering og utskifting av rekkverk rundt søppel containere ved nederste bolig.
Arbeidet starter i løpet av værer 2023.

Fullført avtale med Bygårdsservice. (brøyting og gressklipping)

Styret har bidratt i utbyggingssaken (Metodistkirken)
Innhentet tilbud på oppgradering av brann slukker utstyr i garasjene.
Samtlige brannsluknings apparater er byttet og erstattes med nye.

Ettersyn av utvendige elektriske innstallasjoner.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 607 662.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 256.500 til større vedlikehold som omfatter asfaltering og oppsetting av nytt gjerde.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Østmarkveien Boligsameie.

Lån

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1.4.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, fortalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi 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 rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodo, 15. februar 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Revisjonsberetning for regnskapsåret 2022 for 976885279

Uavhengig revisors beretning - Østmarkveien Boligsameie 2022

Avisert på www.brno.no 15. februar 2023



ØSTMARKVEIEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 976 885 279, KUNDENR. 1250

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	896 914	783 816	854 000	925 000
Ladeinntekter el-bil		18 982	15 915	5 000	19 000
Andre inntekter		0	818	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		915 896	800 549	859 000	944 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 640	-5 640	-5 640	-5 640
Styrehonorar	4	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	5	-5 646	-5 775	-5 700	-5 900
Forretningsførerhonorar		-60 120	-58 255	-59 200	-63 500
Konsulenthonorar	6	-45 898	-10 008	-7 000	-57 000
Drift og vedlikehold	7	-25 039	-64 325	-91 500	-256 500
Forsikringer		-88 525	-83 105	-86 500	-99 000
Kommunale avgifter	8	-184 726	-177 968	-182 000	-211 400
Energi/fyring		-24 813	-19 749	-15 000	-27 000
TV-anlegg/bredbånd		-66 600	-82 763	-115 227	-146 500
Andre driftskostnader	9	-98 312	-165 508	-104 500	-109 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-645 318	-713 096	-712 267	-1 022 140
DRIFTSRESULTAT		270 578	87 454	146 733	-78 140
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	3 064	509	0	0
Finanskostnader	11	-37 641	-32 562	-29 000	-44 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-34 577	-32 053	-29 000	-44 000
ÅRSRESULTAT		236 001	55 401	117 733	-122 140
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		236 001	55 401		



ØSTMARKVEIEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 976 885 279, KUNDENR. 1250

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 704	0
Kundefordringer		19 358	10 176
Forskuddsbetalte kostnader		58 331	21 073
Driftskonto OBOS-banken		186 336	178 711
Sparekonto OBOS-banken		361 386	258 813
SUM OMLØPSMIDLER		629 116	468 773
SUM EIENDELER		629 116	468 773
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-108 231	-344 231
SUM EGENKAPITAL		-108 231	-344 231
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	715 892	792 523
SUM LANGSIKTIG GJELD		715 892	792 523
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 334	14 300
Leverandørgjeld		6 875	6 007
Påløpte renter		245	174
SUM KORTSIKTIG GJELD		21 454	20 481
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		629 116	468 773
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 13.02.2023
Styret i Østmarkveien Boligsameie

Erland Raymond Gulbrandsen/S/

Bjørn Harald Jensen/S/

Tommy Martin/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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	747 276
Kabel-TV	143 388
Parkering	6 250
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	896 914

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 40 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 634, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 646.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-41 938
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 960
SUM KONSULENTHONORAR	-45 898

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-2 081
Drift/vedlikehold elektro	-2 075
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-15 590
Kostnader dugnader	-5 293
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-25 039

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-96 780
Renovasjonsavgift	-87 945
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-184 726

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 190
Container	-3 750
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 015
Snørydding	-46 533
Gressklipping	-29 375
Andre fremmede tjenester	-312
Andre kostnader tillitsvalgte	-634
Andre kontorkostnader	-870
Kontingenter	-1 890
Bank- og kortgebyr	-2 693
Velferdskostnader	-1 050
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-98 312

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	366
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 573
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	125
SUM FINANSINTEKTER	3 064

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-37 641
SUM FINANSKOSTNADER	-37 641

NOTE: 12**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger

som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,25 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020	-900 000
Nedbetalt tidligere	107 477
Nedbetalt i år	76 631
	-715 892
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-715 892



1250 Østmarkveien Boligsameie

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Erland R. Gulbrandsen

Adresse: Østmarkveien 67

E-postadresse: erland.r.gulbrandsen@hotmail.com

B. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Ida Westgaard

Adresse: Østmarkveien 55.

E-postadresse: ida.westgaard@gmail.com

D. Som valgkomité foreslås:

Navn: Turid Byom

Adresse: Østmarkveien 47

E-postadresse: tu.byom@online.no

Navn: Elisabeth Mejdell

Adresse: Østmarkveien 67

E-postadresse: elisabethmejdell@gmail.com

Navn: Anne Vissmark

Adresse: Østmarkveien 51

E-postadresse: tarelarsen1@live.no

Dato: 7.2.2023 | valgkomiteen for Østmarkveien Boligsameie

Anne Vissmark/S/ Turid Byom/S/

Elisabeth Mejdell/S/



Annen informasjon om sameiet

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2013 - 2013	Bygningene malt
2007 - 2007	Maling mellom verander + garasjevegger
2005 - 2005	Maling av balkonger og inngangspartier



Nr	Entreprenør	Kontakt	Mobil	Type dør	U-Verdi	Antall	Pris pr dør	Sum	Kommentar
1	Ronny Karlisen Håndtverktjenester	post@ronnykarlsen.no	95220090	Swedoor / Indus ECO E1305a med rundt glass	0,69	21	42 727	897 267	Prisøkning på vagfritt antall 5-8% (46 146) i tillegg avfallshåndtering vil komme i tillegg
				Klimastøtte		21	-5 000	-105 000	
						21	37 727	792 267	
2	E.Johansen AS / Tømmermester	Einar@ejohansen.no	90187106	Bygg 1 Produkter AS / Fjell 10 med rundt glass	0,65	21	46 500	976 500	
				Klimastøtte		21	-5 000	-105 000	
						21	41 500	871 500	
				Nordan / ND ytterdør med firkanta glass	1,3	21	38 800	814 800	
				Klimastøtte		21	0	0	Får ikke klimastøtte over Uverdi 0,8
						21	38 800	814 800	
3	Oslo Byggetreprnør	kh@obe.no	98217073	Gilje/ YD eXtra med rundt glass	0,58	21	52 625	1 105 125	
				Klimastøtte		21	-5 000	-105 000	
						21	47 625	1 000 125	



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 14.03.23

Selskapsnummer: 1250 **Selskapsnavn:** Østmarkveien Boligsameie

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: _____

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.