



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 556 599
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ØSTREHEIM BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ Sebra Forvaltning AS
Gladengveien 1
0661 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Gitte Iren Brandal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 02.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 803 193	1 731 332
Sum inntekter	2	1 803 193	1 731 332
Kostnader			
Lønnskostnad	3	110 100	114 100
Annen driftskostnad		1 553 997	2 021 766
Sum kostnader		1 664 097	2 135 866
Driftsresultat		139 096	-404 534
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		625	71
Annen finansinntekt		20 055	23 286
Sum finansinntekter	9	20 680	23 357
Annen finanskostnad		954	368
Sum finanskostnader		954	368
Netto finans		19 726	22 990
Ordinært resultat før skattekostnad		158 822	-381 545
Ordinært resultat etter skattekostnad		158 822	-381 545
Årsresultat		158 822	-381 545
Totalresultat		158 822	-381 545
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		158 822	-381 545
Sum overføringer og disponeringer		158 822	-381 545



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		5 321	
Andre fordringer		164 891	265 250
Sum fordringer		170 212	265 250
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 009 937	1 019 869
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 009 937	1 019 869
Sum omløpsmidler		1 180 149	1 285 118
SUM EIENDELER		1 180 149	1 285 118

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 036 519	877 697
Sum opptjent egenkapital		1 036 519	877 697
Sum egenkapital		1 036 519	877 697
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		114 513	365 710
Annen kortsiktig gjeld		29 117	41 711
Sum kortsiktig gjeld		143 630	407 422
Sum gjeld		143 630	407 422
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 180 149	1 285 118



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 399411

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 556 599
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ØSTREHEIM BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ Sebra Forvaltning AS
Gladengveien 1
0661 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Gitte Iren Brandal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 26.06.2021



Organisasjonsnr: 988 556 599
ØSTREHEIM BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 803 193	1 731 332
Sum inntekter	2	1 803 193	1 731 332
Kostnader			
Lønnskostnad	3	110 100	114 100
Annen driftskostnad		1 553 997	2 021 766
Sum kostnader		1 664 097	2 135 866
Driftsresultat		139 096	-404 534
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		625	71
Annen finansinntekt		20 055	23 286
Sum finansinntekter	9	20 680	23 357
Annen finanskostnad		954	368
Sum finanskostnader		954	368
Netto finans		19 726	22 990
Ordinært resultat før skattekostnad		158 822	-381 545
Ordinært resultat etter skattekostnad		158 822	-381 545
Årsresultat		158 822	-381 545
Totalresultat		158 822	-381 545
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		158 822	-381 545
Sum overføringer og disponeringer		158 822	-381 545



Sum egenkapital	1 036 519	877 697
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	114 513	365 710
Annen kortsiktig gjeld	29 117	41 711
Sum kortsiktig gjeld	143 630	407 422
Sum gjeld	143 630	407 422
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 180 149	1 285 118



Organisasjonsnr: 988 556 599
ØSTREHEIM BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note
2

Antall aksjer og aksjeeiere

Note
3

Lønn og ytelser

Note
5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note
6

Ytelser til andre ledende personer

Note
7

Ytelser til revisjon

Note
4

Antall årsverk i regnskapsåret



Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

5

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



ØSTREHEIM BOLIGSAMEIE

Innkalling og dagsorden

til ordinært sameiemøte/årsmøte 11.5.2021 kl. 18.00

Saksbehandling vil foregå både skriftlig og i digitalt møte i henhold til ny sameielov. I den ekstraordinære situasjonen Norge og verden ellers er i, mener styret at dette er en god løsning for å få gjennomført sameiermøtet på en god måte denne våren.

Dagsorden

Dagsorden for skriftlig saksbehandling er annerledes enn dere er vant til og styret oppfordrer alle til å gjøre seg kjent med hvordan dette foregår. Styret ønsker å strekke seg så langt som mulig for å sikre at alle som ønsker å delta får delta på egnet vis.

Skriftlig saksbehandling

Skriftlig saksbehandling foregår frem til 9. mai. Dere har mulighet til å sende inn skriftlige innspill, spørsmål, forslag til vedtak og kandidater. Alle innspill, spørsmål, forslag og kandidater bør sendes til styret eller valgkomite så tidlig som mulig.

Denne gangen foreslår vi nye vedtekter. Her sender vi ut de gamle vedtektene med kommentarer rundt hva vi ønsker å endre og hvorfor. Vi ønsker tilbakemeldinger fra dere slik at vi kan tilpasse vårt endelige forslag etter hva eierne mener. Komplette forslag utarbeides og sendes ut med oppdaterte sakspapirer.

I forkant av møtet vil vi oppdatere sakspapirene etter deres tilbakemeldinger, presiseringer, alternative vedtak og vedlegg. Disse oppdaterte sakspapirene blir så sendt ut på epost for de som har registrert dette. Sakspapirene lagt legges ut på ostreheim.styret.com. Oppdaterte sakspapirer sendes ikke ut med ordinær postgang.

Digitalt møte 11. mai kl. 18.00

Alle med registrert epost eller mobilnummer vil få tilsendt en lenke til et videomøte i forkant. Denne lenken vil også ligge på hjemmesiden.

<https://zoom.us/j/91560874983?pwd=ejFaUjhHb29hZko5QUU1OUVCcENXdz09>
(Dersom du blir spurt om dette: Møte-ID 915 6087 4983, passord: «styret»)

I møtet vil vi gjennomgå sakene hver for seg, og ta med oss innspillene vi har fått i løpet av saksbehandlingsperioden. Det er mulighet til å uttale seg om sakene, stille spørsmål og komme med forslag til vedtak. Dette blir siste anledning til å stille til valg. Det blir ingen avstemming i møtet.

Avstemming

Etter møtet vil stemmesedler sendes ut via SMS og epost. Sameierne kan avgi stemme i løpet av 24 timer.

De som ønsker å avgi stemme pr. SMS må registrere sitt mobilnummer og/eller epost dersom styret ikke allerede har dette. Dersom du får denne innkallingen pr epost, har vi allerede din epost. De som trenger hjelp eller ønsker alternativer til avstemming kan ta kontakt med styret.

Etter avstemming vil styret telle opp stemmer og sende ut protokoll i samsvar med avstemmingen.

Mvh

Styret



Saksliste

Innkalling og dagsorden	1
Saksliste	2
Sak 1: Konstituering.....	2
Sak 2: Årsberetning 2020 (Orienteringssak).....	3
Sak 3: Årsregnskap 2020	4
Sak 4: Styrehonorar.....	4
Sak 6: Nye Ordensregler og vedtekter	4
Sak 7: Valg av styremedlemmer.....	4
Vedlegg 1 – Regnskap og budsjett	5
Vedlegg 2 – Utdrag fra vedtektene, med endringer	12
Vedlegg 3 – Utdrag fra beboerreglene, med endringer	13

Sak 1: Konstituering

Lagt frem av styret

Styrets forslag til vedtak:

«Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene. Styreleder Terje Torp velges til møteleder og referent. Ulrik Ørnberg og Lisbeth Borg foreslås til å signere protokollen sammen med møteleder.»



Sak 2: Årsberetning 2020 (Orienteringssak)

Tillitsvalgte og Ansatte

Styreleder: Terje Torp
Styremedlem: Ulrik Ørnberg
Styremedlem: Lisbeth Borg
Varamedlem: Ove André Østby

Valgkomitèen for 2020/2021 har bestått av Anne Pettersen Østby og Hildegard Larsson

Sameiets styre består av 1 kvinne og 3 menn. Sameiet er positiv til likestilling og tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om sameiet

Sameiet består av 2 bygninger med tilsammen 46 seksjoner. Sameiets eiendom har gårdsnr. 86 bruksnr. 68 i Oslo Kommune. Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 988 556 599.

Leverandører:

Forretningsførsel er i henhold til kontrakt utført av Sebra Forvaltning AS

Sameiets revisor er SLM Revisjon AS

Sameiet har ingen låneopptak.

Sameiets vaktmester er Karlsens Vakmestertjeneste AS.

Sameiets eiendom er fullverdifsikret i Gjensidige med forsikringsnummer 76693911.
Egenandel pr. Skade utgjør kr. 10.000 og Sameiet har i 2020 mottatt utbytte fra Gjensidige på kr. 16.455.

Andre leverandører er: Tømmer og malermester Lund, Smart Elektro, Kone heiser, Fortum, Rørleggersentralen AS

Styrets arbeid 2020

Oppgradering:

- Nytt callinganlegg med kamera
- Malt opp igjen merking av garasje plassene
- Inngått avtale med Oslo Kommune om container for innsamling av glass og metall.

Bygningsmessig utbedringer:

- Vasket vegger i oppg. 36
- Hengt opp belysning i tuntreet
- Montert ny dørlukker i oppg. 36. Justert alle de andre utgangsdører.
- Dugnad for felling av trær på nabotomta utenfor 34/36

Kontroll av fellesanlegg:

- Som sameie er vi pålagt årlige kontroller av alt elektrisk anlegg i fellesanlegget. Det omfatter brannsentral med nødlys, ladeanlegg for el – biler og detektorer samt fellesanlegget forøvrig.
- Heisanlegg kontrollert av Kone.

Dugnad:

- Dugnad ble avholdt og fremmøtet var dårlig. Styret har bestemt at alt forefallende arbeid gjøres av vaktmester og faktureres etter gjeldende avtale.

Grøntanlegget:

- Stell og vedlikehold av grønntanlegget vil bli utført av vaktmesteren.



ARSBERETNING FOR 2020

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Siden ordinært årsmøte den 15.06.2020 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:

Styreleder:	Terje Torp	2019 (2 år)
Styremedlem:	Lisbeth Borg	2020 (2 år)
Styremedlem:	Ulrik Ørnberg	2019 (2 år)
Varamedlem:	Ove André Østby	2019 (2 år)

Valgkomitèen for 2020/2021 har bestått av følgende medlemmer:

Anne Pettersen Østby
Hildegard Larsson

Sameiets styre består av 1 kvinne og 3 menn. Sameiet er positiv til likestilling og tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Eiendommen:

Sameiet består av 2 bygninger med til sammen 46 seksjoner. Sameiets eiendom har gårdsnr. 86 bruksnr. 68 i Oslo kommune. Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 988 556 599.

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Sebra Forvaltning AS. Sameiets revisor er SLM Revisjon AS.

Sameiets lån:

Sameiet har ingen låneopptak.

Vaktmestertjeneste:

Sameiet har vaktmesteravtale med Karlsnes Vaktmestertjeneste AS. Vaktmester kan kontaktes på telefon 99 62 56 08.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS):

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Dokumentet er elektronisk signert



Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

Brannsikringsutstyr:

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

TV og Bredbånd:

Sameiet har avtale med Telenor Norge AS

Spørsmål vedrørende tv/bredbånd rettes til Telenor kundeservice via www.telenor.no eller telefon 815 55 520.

Telenor ber alle nye beboere om å registrere se hos kundeservice på tlf 915 09 000. Minner også om at utlevert utstyr følger leiligheten.

Forsikring:

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige med forsikringsnummer 76693911.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade utgjør kr 10 000.

Sameiet har i 2020 mottatt utbytte fra Gjensidige på kr 16 455 for 2019.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret.

Årsoppgave – Ligningsverdi - Eiendomsskatt

Seksjonseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld.

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.

Eventuell eiendomsskatt faktureres seksjonseier direkte fra Oslo kommune v/ Kemnerkontoret.

Energimerking av bolig

Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan seksjonseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

Dokumentet er elektronisk signert



STYRETS ARBEID

Oppgradering:

- Nytt callinganlegg med kamera
- Malt opp igjen merking av garasje plassene
- Ny kameraovervåking er installert og bruker-grensesnittet er sterk forbedret.
- Nøkkelsystemet er byttet ut for å opprettholde sikkerheten i sammenheng med ovenfor nevnte tiltak.
- Brann-detektorer i garasje er montert og koblet mot varsling til brannsentralen og brannvesenet.

Bygningsmessig utbedringer:

- Vasket vegger i oppg. 36
- Hengt opp belysning i tuntreet
- Montret ny dørlukker i oppg. 36. Justert alle de andre utgangsdører.
- Dugnad for felling av trær på nabotomt utenfor 34/36

Vaktmester tjenester:

Karlsens Vaktmestertjenester har gjort sine oppgaver i henhold til avtale.

Kontroll av fellesanlegg:

- Som sameie er vi pålagt årlige kontroller av alt elektrisk anlegg i fellesanlegget. Det omfatter brannsentral med nødlys, ladeanlegg for el – biler og detektorer samt fellesanlegget forøvrig. Smart Elektro har gjennomført etter avtale.
- Heisanlegg kontrollert av Kone.

Samarbeidende firmaer:

- Karlens Vaktmestertjenester
- Tømmer og malermester Lund
- Smart Elektro
- Kone heiser
- Fortum

Dugnad:

- Dugnad ble avholdt og fremmøtet var dårlig. Styret har bestemt at alt forefallende arbeid gjøres av vaktmester og faktureres etter gjeldende avtale.

Grøntanlegget:

- Stell og vedlikehold av grøntanlegget vil bli utført av vaktmesteren.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.20 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Inntektene i 2020 var totalt kr 1 803 193, omtrent på linje med budsjett. Det lille avviket på kr 2 713 er innbetaling av ekstra portåpner og nøkler.

Dokumentet er elektronisk signert



Kostnadene i 2020 var totalt kr 1 664 097. Dette er kr 80 555 mindre enn budsjettert og skyldes hovedsakelig lavere kostnader på strøm/nettleie og vedlikehold bygning enn budsjettert med i 2020.

Resultatet for året 2020 viser et positivt årsresultat på kr 158 822 etter finansposter. Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2020 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

BUDSJETT 2021

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2021. Budsjetttet ligger vedlagt og er basert på en økning av innbetalte felleskostnader med 10 % fra 01.01.21.

Budsjetttet gir et forventet årsresultat på kr 18 447. Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjetttet.

I budsjetttet er det blant annet tatt hensyn til følgende:

Energi:

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskelig å forutse utviklingen i energiprisene. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med noe økte energikostnader sammenlignet med 2020.

Forsikring:

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2021 på 3,3 %. Indeksreguleringen er lik for alle forsikringsselskap. Boligselskapets forsikringspremie kan i tillegg bli regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

Kommunale avgifter i Oslo kommune:

Renovasjonsavgiften økes med 2 % i 2021.
Vann- og avløpsavgiften økes med 1,5 % i 2021.
Feieavgiften og tilsynsgebyret ble satt til kr 1 000 i 2020.

Øvrige driftskostnader:

For øvrige kostnader i budsjetttet er det hovedsakelig lagt til grunn den generelle prisøkning (KPI)/lønnsvekst.

Oslo, 15.04.2021

Styret i Østreheim Boligsameie

Terje Torp
Styreleder

Ulrik Ørnberg
Styremedlem

Karin V. Remåd
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert



Til årsmøtet i Østreheim Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Østreheim Boligsameies årsregnskap som viser et overskudd på kr 158 822. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsberetningen bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Lillestrøm, 3. mai 2021
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Årsregnskap

ØSTREHEIM BOLIGSAMEIE

2020

ØSTREHEIM BOLIGSAMEIE Org.nr. 988556599

1

Dokumentet er elektronisk signert



ØSTREHEIM BOLIGSAMEIE

Resultatregnskap 2020

	Note	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019
Inntekter:				
Felleskostnader		1 800 480	1 800 166	1 722 732
Andre inntekter		2 713	2 000	8 600
Sum inntekter	2	1 803 193	1 802 166	1 731 332
Kostnader:				
Lønnskostnader	3	110 100	114 100	114 100
Driftskostnader	4	884 617	948 607	1 020 536
Vedlikeholdskostnader	5	387 334	404 000	745 472
Honorarer	6	96 755	98 840	95 176
Forsikringer	7	128 152	131 000	119 994
Andre kostnader	8	57 140	48 105	40 588
Sum kostnader		1 664 097	1 744 652	2 135 866
Driftsresultat		139 096	57 514	-404 534
Finansinntekter	9	20 680	1 000	23 357
Finanskostnader		954	0	368
Sum finansinnt. - og kostnader		19 726	1 000	22 990
Resultat		158 822	58 514	-381 545



ØSTREHEIM BOLIGSAMEIE

Balanse

	Note	2020	2019
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		5 321	0
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader	10	164 891	265 250
Bank	11	1 009 937	1 019 869
Sum omløpsmidler		1 180 149	1 285 118
Sum eiendeler		1 180 149	1 285 118
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital		1 036 519	877 697
Sum egenkapital	12	1 036 519	877 697
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		114 513	365 710
Forskuddsbetalte felleskostnader		28 697	21 833
Annen kortsiktig gjeld	13	420	19 878
Sum kortsiktig gjeld		143 630	407 422
Sum gjeld og egenkapital		1 180 149	1 285 118
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		1 180 149	1 285 118
Kortsiktig gjeld		143 630	407 422
Sum Arbeidskapital		1 036 519	877 697

Oslo, 15.04.2021
Styret for ØSTREHEIM BOLIGSAMEIE

Terje Torp
Styreleder

Ulrik Ørnberg
Styremedlem

Lisbeth Borg
Styremedlem



Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2020 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Ansatte

Det er ingen ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenestepensjon -OTP.

Egenkapital

Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

Inntekter

Felleskostnader er utfakturert etter gjeldende eierbrøk basert på seksjonsbegjæringen. Inntektsføringen av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Note 2 Inntekter

Felleskostnader	1 800 480
Portåpnere og nøkler	2 713
Sum inntekter	1 803 193

Note 3 Lønnskostnader

Arbeidsgiveravgift	14 100
Refundert AGA 3. termin 2020	-4 000
Styrehonorar	100 000
Sum lønnskostnader	110 100

Note 4 Driftskostnader

Anskaffelse inventar og utstyr	7 602
Containerleie, avfallshåndtering	5 126
Matteleie	6 942
Offentlige avgifter	326 195
Renhold	89 319
Strøm/nettleie	59 074
Tv, bredbånd	240 923
Vaktmesterjeneste	141 216
Variabel vaktmesterjeneste	8 219
Sum driftskostnader	884 617

Dokumentet er elektronisk signert



Note 5 Vedlikeholdskostnader	
Porttelefonanlegg	11 211
Skadedyrkontroll	24 009
Vedlikehold brannvernlegg	108 498
Vedlikehold bygninger	13 368
Vedlikehold elektrisk anlegg	117 079
Vedlikehold garasjeanlegg	15 656
Vedlikehold heis	71 347
Vedlikehold uteanlegg	7 004
Vedlikehold ventilasjon	19 163
Sum vedlikeholdskostnader	387 334

Note 6 Honorarer	
Andre honorar	7 000
Forretningsførsel	84 890
Revisjonshonorar	4 865
Sum honorarer	96 755

Sebra Forvaltning AS er forretningsfører for sameiet.
Revisor for sameiet er SLM Revisjon AS
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

Note 7 Forsikring	
Forsikringskadeoppgjør	10 000
Forsikringspremie	118 152
Sum forsikring	128 152

Note 8 Andre kostnader	
Bankgebyr	9 822
Datakostnader	8 762
Diverse kostnader	8 875
Heis-/alarntelefon	14 345
Kontingenter	2 090
Porto/kopi/arkiv	9 612
Årsmøte	3 633
Sum andre kostnader	57 140

Note 9 Finansinntekter	
Annen finansinntekt (utbytte Gjensidige)	16 455
Annen renteinntekt	625
Renteinntekt, bank	3 600
Sum finansinntekter	20 680

Note 10 Periodiserte og forskuddsbet. kostnader	
Service heis	66 537
Skadedyrkontroll	25 562
TV/Bredbånd	62 071
Styret.com	9 741
AddSecure – alarm 1. kvartal 2021	980
Sum periodiserte- og forskuddsbetalte kostnader	164 891

Dokumentet er elektronisk signert

**Note 11 Bankinnskudd**

Driftskonto 8397.10.32238	485 913
Høyrentekonto 9615.12.56543	523 980
Skattetrekkskonto 8397.10.48118	44
Sum bankinnskudd	1 009 937

Note 12 Egenkapital

	01.01.2020	Bevegelse	31.12.2020
Annen egenkapital	877 697	158 822	1 036 519
Sum egenkapital	877 697	158 822	1 036 519

Note 13 Annen kortsiktig gjeld

Purregebyr Sebra	420
Sum annen kortsiktig gjeld	420

Dokumentet er elektronisk signert



ØSTREHEIM BOLIGSAMEIE

Budsjett 2021

	Budsjett 2021	Regnskap pr. desember	Budsjett 2020	Regnskap 2019
Inntekter:				
Felleskostnader	1 980 184	1 800 480	1 800 166	1 722 732
Andre inntekter	2 000	2 713	2 000	8 600
Sum inntekter	1 982 184	1 803 193	1 802 166	1 731 332
Kostnader:				
Lønnskostnader	114 100	110 100	114 100	114 100
Driftskostnader	390 800	884 617	948 607	1 020 536
Vedlikeholdskostnader	669 480	387 334	404 000	745 472
Honorarer	98 427	96 755	98 840	95 176
Forsikringer	126 100	128 152	131 000	119 994
Andre kostnader	65 830	57 140	48 105	40 588
Sum kostnader	1 964 737	1 664 097	1 744 652	2 135 866
Driftsresultat	17 447	139 096	57 514	-404 534
Finansinntekter	1 000	20 680	1 000	23 357
Finanskostnader	0	954	0	368
Sum finansinnt.- og kostnader	1 000	19 726	1 000	22 990
Resultat	18 447	158 822	58 514	-381 545



Sak 3: Årsregnskap 2020

Lagt frem av styret

Styrets forslag til vedtak:

«Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til konto for egenkapital.»

Sak 4: Styrehonorar

Lagt frem av styret, Anita Larsen, Karin Remåd

Vanlig sats for styrehonorar er mellom 1500kr og 3000kr pr år pr seksjon, avhengig av arbeidsmengde. Styret foreslår å legge seg i øvre sjikt på grunn av arbeidsmengden.

Styrets forslag til vedtak:

«Styrets godtgjørelse for foregående periode 2020 til 2021 skal være kr 138.000. Dette skal utbetales første kvartal.»

Anita Larsens forslag til vedtak:

«Styrets godtgjørelse for foregående periode 2020 til 2021 skal være kr 150.000 med en fordelingsnøkkel på leder 40% og styremedlemmer 30%.»

Karin Remåd forslag til vedtak:

«Styrets godtgjørelse for foregående periode 2020 til 2021 skal være kr 120.000.»

Sak 6: Nye Ordensregler og vedtekter

Lagt frem av Styret

Se vedlegg for konkret endringsforslag fra styret. Her oppsummerer vi endringene:

1. Oppbevaring av El-sykler, elsparkesykler og lignende i garasje og bodområde skal kun skje med batteri frakoblet, grunnet brannfare.

Det er ikke lov å lade enheter i disse områdene. Ved brudd på denne regelen kan beboer stilles 100% økonomisk ansvarlig ved brann.

2. Egenandel ved bruk av sameiets forsikring skal dekkes av den enkelte beboer. Dette gjelder ved skade i egen bolig eller fellesområder forårsaket av beboer.

3. Felles stikkontakter i bodområde og garasje er kun til bruk for vaktmester og renholdsfirmas. Skal ikke benyttes av beboere.

4. Reparasjon eller annet bilhold skal ikke gjøres i garasjen. Det er tillatt å stå i garasjen for dekkskifte.

5. Styret ønsker å åpne for å velge inn ett eller to varamedlemmer i styret.

Styrets forslag til vedtak:

«Årsmøtet vedtar nye vedtekter som foreslått skriftlig av styret.»

Sak 7: Valg av styremedlemmer

Se vedlegg 9 med valgkomiteens innstilling og presentasjon av kandidatene. Følgende verv er på valg i år:

- Styreleder (2 år)
 - Kandidat: Terje Torp (gjenvalg)
- 1 Styremedlem (2 år)
 - Kandidat: Jarle Haldrud Engebretsen
- 1 varamedlemmer (1 år)
 - Ove Østby (gjenvalg)



Vedlegg 2 – Utdrag fra vedtektene, med endringer

VEDTEKTER for eierseksjonssameiet

Østreheim Boligsameie

i medhold av Norsk Lov

Styret Kommenterer:

Alle vedtekter er alltid underlagt Norske lover og dette gir ingen merverdi.

§ 4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold og reparasjoner av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Herunder gjelder nødvendig vedlikehold og reparasjoner av innvendig tak, veggflater og gulvbelegg. Innvendige vann- og avløpsledninger og installasjoner omfattes av vedlikeholdsansvaret til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger og installasjoner til og med seksjonens sikringsboks. Sameiet er ansvarlig for vedlikehold av vann og avløpsrør samt elektrisk stigeledning til seksjonens forgreningspunkt. Forsikringsberettigede skader som måtte oppstå på bygning, vann, avløp og elektriske installasjoner innen seksjonen dekkes av sameiets forsikringsselskap. Eier dekker eventuell egenandel til sameiets forsikring. Oppstår det skade på sameiets eiendom som skyldes manglende vedlikehold eller annen handling fra eier eller dennes husstand har sameiet rett til å kreve alle egenandeler, kostnader og andre utlegg som følge av skaden dekket av eier. Dette gjelder også om eier har leiet ut sin bolig og skaden skyldes leietakeren. Det samme gjelder dersom skaden skyldes gjester, dyr eller andre som oppholder seg i boligen. Ytre vedlikehold av eiendommen med fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar. Utgifter til dette dekkes av den enkelte seksjonseier i forhold til seksjonseiers eierbrøk, eller av vedlikeholdsfondet. Fordeling av utgiftene/belastning av vedlikeholdsfondet avgjøres av styret. Oppstår det skader på selve bygningskroppen som ikke kan tilbakeføres til handling foretatt av seksjonseier, dennes husstand eller leietager dekkes de av sameiet eller sameiets forsikringsselskap. Ved slik skade dekker sameiet eventuell egenandel til sameiets forsikring.

Styret Kommenterer:

Egenandel ved bruk av sameiets forsikring skal dekkes av den enkelte beboer.

Dette gjelder ved skade i egen bolig eller fellesområder forårsaket av beboer.

Det er allerede lovkrav om vedlikehold fra sameiers side. Her presiseres dette på en ryddig måte og konsekvensene av å ikke gjøre det, skal ikke gå utover de andre seksjonseierne.

§ 7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av én leder og to andre medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt.

Årsmøtet kan velge ett varamedlem for ett år dersom det er fremmet forslag om dette i innkalling til årsmøte. Styret velger selv i hvilken grad vara skal involveres så lenge styret har tre fungerende medlemmer.

Styret Kommenterer:

Det er ønskelig å kunne ha styremedlemmer i reserve for å slippe å kalle inn til ekstraordinært årsmøte om et styremedlem faller fra.

§ 22 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder Norske lover.

Seksjonseierne plikter å tiltre de rettigheter og plikter som følger av disse punktene.

Styret Kommenterer:

Her var det tidligere presisert hvilken lov det gjelder, men denne loven er erstattet av flere nyere lover. Alle vedtekter er underlagt norsk lov, så §22 kan med fordel fjernes i fremtiden i en større revisjon.

Vedlegg 3 – Utdrag fra beboerreglene, med endringer

Oppgangene/bodområder:

15. Inngangsdørene til oppgangene skal alltid holdes låst. Ved anrop på porttelefonen skal den enkelte beboer kun slippe inn personer som skal til vedkommende beboer. Post- og avisbud har egne nøkler.
16. I oppgangene er det ikke tillatt å hensette gjenstander inkl. sko og annet løsøre. Dette da trappeoppgangene er rømningsvei i tilfelle brann. Unntak gjøres for barnevogn i bruk. Eiere av barnevogner plikter å påse at disse ikke står i veien ved vasking. Papir og reklame som ikke ønskes tatt vare på må bringes med og kastes i papir/søppelcontainerne.
17. Unødig opphold og lek i oppgangene er ikke tillatt.
18. Den enkelte beboer plikter å sørge for at navneskilt på ringetablå og egen postkasse er merket med standard skilt og skrifttype. Disse kan bestilles hos styret.
19. Det er forbudt å hensette gjenstander i kjellerganger og bodområder utenom egen bod. Det er strengt forbudt å lagre brannfarlige eller illeluktende stoffer/ kjemikalier i bodene.
20. Batteri fra el-sykkel eller sparkesykkel skal frakobles før eventuell oppbevaring i bod.
21. Det er ikke lov å benytte felles strømuttak i bod. Disse er til benyttelse for renhold og vaktmester.

Garasjer:

22. All kjøring i garasjen må skje med stor aktsomhet. Det er ikke tillatt med tomgangskjøring.
23. Unødig opphold og lek i garasjene er strengt forbudt.
24. Av hensyn til sikkerhet er garasjen ikke oppbevaringsplass. Unntak gjøres for skibokser, hjul og sykler.
25. Vedlikehold og reparasjoner som kan medføre tilgrising av garasjen og sjenanse for andre, er ikke tillatt. Bruk av brennbare væsker er forbudt.
26. All bruk av åpen ild inkl. røyking er strengt forbudt.
27. Det oppfordres til å vise hensyn og omtanke til naboen ved parkering.
28. Batteri fra el-sykkel eller sparkesykkel skal frakobles før eventuell oppbevaring i garasjen.

Dyrehold:

35. Dyrehold er tillatt så fremt det ikke medfører urimelig sjenanse for naboene. På sameiets fellesarealer, inkl oppganger, er det båndtvang hele året for alle typer husdyr (gjelder ikke katt). Lufting av disse på sameiets fellesarealer er ikke tillatt (gjelder ikke katt), og beboere med ansvar for husdyr plikter straks å fjerne evt ekskrementer hvis uhellet er ute.
36. Ved særlig tilgrising etter lufting må eieren tørke opp/rengjøre etter seg og husdyret.
37. Styret kan nekte den enkelte beboer retten til å holde husdyr med øyeblikkelig virkning dersom en eller flere av reglene for dyrehold brytes.