



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2022

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, 21.04.2023



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|----------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 800 549 | 786 192 |
| Sum inntekter | | 800 549 | 786 192 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 45 640 | 45 640 |
| Annen driftskostnad | | 667 456 | 1 576 540 |
| Sum kostnader | | 713 096 | 1 622 180 |
| Driftsresultat | | 87 454 | -835 988 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 509 | 1 403 |
| Sum finansinntekter | | 509 | 1 403 |
| Annen finanskostnad | | 32 562 | 15 729 |
| Sum finanskostnader | | 32 562 | 15 729 |
| Netto finans | | -32 053 | -14 326 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 55 401 | -850 314 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 55 401 | -850 314 |
| Årsresultat | | 55 401 | -850 314 |
| Totalresultat | | 55 401 | -850 314 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 55 401 | -850 314 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 55 401 | -850 314 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|----------------|----------------|
| 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 | | 10 176 | |
| Andre fordringer | | 21 073 | 39 873 |
| Sum fordringer | | 31 249 | 39 873 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 437 524 | 456 342 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 437 524 | 456 342 |
| Sum omløpsmidler | | 468 773 | 496 216 |
| SUM EIENDELER | | 468 773 | 496 216 |

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 | | | |
| Udekket tap | | 344 231 | 399 632 |
| Sum opptjent egenkapital | | -344 231 | -399 632 |
| Sum egenkapital | | -344 231 | -399 632 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 792 523 | 869 106 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 792 523 | 869 106 |
| Sum langsiktig gjeld | | 792 523 | 869 106 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 174 | 182 |
| Leverandørgjeld | | 6 007 | 16 119 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 14 300 | 10 441 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 20 481 | 26 741 |
| Sum gjeld | | 813 004 | 895 847 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 468 773 | 496 216 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 465773

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2022

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, 20.06.2022



Organisasjonsnr: 976 885 279
ØSTMARKVEIEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|-------------|----------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 800 549 | 786 192 |
| Sum inntekter | | 800 549 | 786 192 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 45 640 | 45 640 |
| Annen driftskostnad | | 667 456 | 1 576 540 |
| Sum kostnader | | 713 096 | 1 622 180 |
| Driftsresultat | | 87 454 | -835 988 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 509 | 1 403 |
| Sum finansinntekter | | 509 | 1 403 |
| Annen finanskostnad | | 32 562 | 15 729 |
| Sum finanskostnader | | 32 562 | 15 729 |
| Netto finans | | -32 053 | -14 326 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 55 401 | -850 314 |
| Årsresultat | | 55 401 | -850 314 |
| Totalresultat | | 55 401 | -850 314 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 55 401 | -850 314 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 55 401 | -850 314 |



Organisasjonsnr: 976 885 279
ØSTMARKVEIEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|----------------|----------------|
| 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 | | 10 176 | |
| Andre fordringer | | 21 073 | 39 873 |
| Sum fordringer | | 31 249 | 39 873 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 437 524 | 456 342 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 437 524 | 456 342 |
| Sum omløpsmidler | | 468 773 | 496 216 |
| SUM EIENDELER | | 468 773 | 496 216 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 344 231 | 399 632 |
| Sum opptjent egenkapital | | -344 231 | -399 632 |



| | | |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Sum egenkapital | -344 231 | -399 632 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 792 523 | 869 106 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 792 523 | 869 106 |
| Sum langsiktig gjeld | 792 523 | 869 106 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 174 | 182 |
| Leverandørgjeld | 6 007 | 16 119 |
| Annen kortsiktig gjeld | 14 300 | 10 441 |
| Sum kortsiktig gjeld | 20 481 | 26 741 |
| Sum gjeld | 813 004 | 895 847 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 468 773 | 496 216 |



Organisasjonsnr: 976 885 279
ØSTMARKVEIEN 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:



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|----------------------------|-----------------|
| Leder | Erland Raymond Gulbrandsen | Østmarkveien 67 |
| Styremedlem | Sven Folke Langerak | Østmarkveien 53 |
| Styremedlem | Wenche Hoff Mehren | Østmarkveien 45 |
| Varamedlem | Kjell Lauvdal | Østmarkveien 71 |

Valgkomiteen

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

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

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 med følgende adresse:

Østmarkveien 31,33,35,37
39,41,43,45,47,49,51,53
57,59,61,63,65,67,69,

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiets revisor er EY.

BESKYTTET



Styrets arbeid

Innhentet tilbud på alternativ leverandør for snømåking og plenklipping og besluttet å flytte til ny leverandør, Gårdsservice AS, fra 2. kvartal 2022.

Innhentet tilbud og inngått avtale med Telenor om omlegging fra dagens coaxbaserte nettverk til Telenor sitt fibernettsverk inklusiv overgang fra Telia til Telenor Digital for TV kanaler.

Innhentet tilbud og anskaffet nye postkasser til alle leilighetene i sameiet inklusiv montering av disse.

Innhentet tilbud og gjennomført rens av takrenner og nedløpsrør på alle bygningene.

Vedlikehold av uteområder, blant annet skiftet lysarmatur til LED på grunn av defekt gatelys på gangvei til garasjeanlegg.

Vurdert å bytte til LED lys på alle gatelys for å redusere strømgifter og forbedre belysningen utvendig, men valgt å ikke gjennomføre grunnet høy investeringskostnad.

Hatt dialog med Oslo kommune angående Metodistkirkens byggeplaner.

Det har vært avholdt 5 styremøter gjennom 2021.



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 800.549.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak inntekter fra ladepunkter for bil.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 713.096.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte strømutfgifter.

Resultat

Årets resultat på kr 87.454 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 468.773.

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

Det er ikke identifisert større drifts og vedlikeholdsutfgifter enn normalt for 2022.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

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

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 3.395. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Østmarkveien Boligsameie.

Lån

Østmarkveien Boligsameie har lån i OBOS-banken AS.

Lånet er et annuitetslån over 10 år med flytende rente som var 4% pr 31.12.2021.

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 2022.

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Østmarkveien Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Østmarkveien Boligsameie som 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 oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir 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 regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



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 revisjonshandlinger 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, forfalskning, 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 revisjonshandlinger 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 regnskapsestimatene 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 rettviseende 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.

Bodø, 17. februar 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Benny Hansen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: ETVMY-OE2WH-JEMNF-H84BP-34WMMH-QL5AD



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

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|------------------------------------|------|------------------|-------------------|------------------|------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 783 816 | 783 816 | 784 000 | 854 000 |
| Ladepunkt | | 15 915 | 0 | 0 | 5 000 |
| Andre inntekter | 3 | 818 | 2 376 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 800 549 | 786 192 | 784 000 | 859 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -5 640 | -5 640 | -5 740 | -5 640 |
| Styrehonorar | 5 | -40 000 | -40 000 | -40 000 | -40 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -5 775 | -5 500 | -5 600 | -5 700 |
| Forretningsførerhonorar | | -58 255 | -56 725 | -57 700 | -59 200 |
| Konsulenthonorar | 7 | -10 008 | -4 318 | -7 000 | -7 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -64 325 | -1 066 964 | -136 500 | -91 500 |
| Forsikringer | | -83 105 | -78 100 | -79 500 | -86 500 |
| Kommunale avgifter | 9 | -177 968 | -175 750 | -177 200 | -182 000 |
| Energi/fyring | | -19 749 | -11 599 | -13 000 | -15 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -82 763 | -81 395 | -82 800 | -115 227 |
| Andre driftskostnader | 10 | -165 508 | -96 190 | -104 600 | -104 500 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -713 096 | -1 622 180 | -709 640 | -712 267 |
| DRIFTSRESULTAT | | 87 454 | -835 988 | 74 360 | 146 733 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 509 | 1 403 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -32 562 | -15 729 | -30 000 | -29 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -32 053 | -14 326 | -30 000 | -29 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 55 401 | -850 314 | 44 360 | 117 733 |
| Overføringer: | | | | | |
| Fra opptjent egenkapital | | 0 | -450 682 | | |
| Udekket tap | | 0 | -399 632 | | |
| Reduksjon udekket tap | | 55 401 | 0 | | |



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

BALANSE

| | Note | 2021 | 2020 |
|----------------------------------|------|-----------------|-----------------|
| EIENDELER | | | |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 0 | 51 |
| Kundefordringer | | 10 176 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 21 073 | 39 822 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 178 711 | 198 089 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 258 813 | 258 253 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 468 773 | 496 216 |
| <hr/> | | | |
| SUM EIENDELER | | 468 773 | 496 216 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Udekket tap | 13 | -344 231 | -399 632 |
| SUM EGENKAPITAL | | -344 231 | -399 632 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 14 | 792 523 | 869 106 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 792 523 | 869 106 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 14 300 | 9 411 |
| Leverandørgjeld | | 6 007 | 16 119 |
| Påløpte renter | | 174 | 182 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 1 030 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 20 481 | 26 741 |
| <hr/> | | | |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 468 773 | 496 216 |
| <hr/> | | | |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 14.02.2022

Styret i Østmarkveien Boligsameie

Erland Raymond Gulbrandsen Sven Folke Langerak

Wenche Hoff Mehren

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Felleskostnader | 704 988 |
| Kabel-TV | 72 828 |
| Parkering | 6 000 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 783 816 |

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

| | |
|-----------------------------|------------|
| Fakturagebyr | 188 |
| Lås postkasse | 630 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 818 |

**NOTE: 4****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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 40 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 775.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|----------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -10 008 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -10 008 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -16 743 |
| Drift/vedlikehold elektro | -8 419 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -39 163 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -64 325 |

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -90 893 |
| Renovasjonsavgift | -87 075 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -177 968 |

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -9 751 |
| Snørydding | -75 980 |
| Gressklipping | -72 665 |
| Trykksaker | -2 239 |
| Porto | -952 |
| Gaver | -1 237 |
| Bank- og kortgebyr | -2 684 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -165 508 |

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

| | |
|---|------------|
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 560 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | -51 |
| SUM FINANSINTEKTER | 509 |

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -32 562 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -32 562 |

NOTE: 13**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: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

| | |
|------------------------------------|-----------------|
| Opprinnelig 2020 | -900 000 |
| Nedbetalt tidligere | 30 894 |
| Nedbetalt i år | 76 583 |
| | -792 523 |
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | -792 523 |

