



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 984 442 068  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ETTERSTADKROKEN 7 A OG 7 B  
BORETTSLAG  
Forretningsadresse: V/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 25.06.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 984442068

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 634 190	3 774 834
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 634 190</b>	<b>3 774 834</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		103 831	103 831
Annen driftskostnad		1 347 228	1 576 341
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 451 059</b>	<b>1 680 172</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 183 131</b>	<b>2 094 662</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		85 155	56 370
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>85 155</b>	<b>56 370</b>
Annen finanskostnad		1 164 082	1 025 106
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 164 082</b>	<b>1 025 106</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 078 927</b>	<b>-968 736</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 104 204</b>	<b>1 125 926</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 104 204</b>	<b>1 125 926</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 104 204</b>	<b>1 125 926</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 104 204	1 125 926
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 104 204</b>	<b>1 125 926</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		97 930 900	97 930 900
Sum varige driftsmidler		97 930 900	97 930 900
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		97 930 900	97 930 900
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 493	7 488
Andre fordringer		25 144	29 268
Sum fordringer		32 637	36 756
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 094 031	2 605 675
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 094 031	2 605 675
Sum omløpsmidler		3 126 668	2 642 431
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>101 057 568</b>	<b>100 573 331</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		5 100	5 100
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 100</b>	<b>5 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		7 767 748	6 663 545
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>7 767 748</b>	<b>6 663 545</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>7 772 848</b>	<b>6 668 645</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		19 874 129	20 400 864
Øvrig langsiktig gjeld		73 329 900	73 329 900
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>93 204 029</b>	<b>93 730 764</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>93 204 029</b>	<b>93 730 764</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 233	126 187
Leverandørgjeld		20 920	13 855
Annen kortsiktig gjeld		53 537	33 880
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>80 690</b>	<b>173 922</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>93 284 720</b>	<b>93 904 686</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>101 057 568</b>	<b>100 573 331</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 556064

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 984 442 068  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ETTERSTADKROKEN 7 A OG 7 B  
BORETTSLAG  
Forretningsadresse: V/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2025

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.06.2025



Organisasjonsnr: 984 442 068  
ETTERSTADKROKEN 7 A OG 7 B  
BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 634 190	3 774 834
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 634 190</b>	<b>3 774 834</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		103 831	103 831
Annen driftskostnad		1 347 228	1 576 341
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 451 059</b>	<b>1 680 172</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 183 131</b>	<b>2 094 662</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		85 155	56 370
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>85 155</b>	<b>56 370</b>
Annen finanskostnad		1 164 082	1 025 106
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 164 082</b>	<b>1 025 106</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 078 927</b>	<b>-968 736</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 104 204</b>	<b>1 125 926</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 104 204</b>	<b>1 125 926</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 104 204</b>	<b>1 125 926</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 104 204	1 125 926
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 104 204</b>	<b>1 125 926</b>



Organisasjonsnr: 984 442 068  
ETTERSTADKROKEN 7 A OG 7 B  
BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		97 930 900	97 930 900
Sum varige driftsmidler		97 930 900	97 930 900
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		97 930 900	97 930 900
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 493	7 488
Andre fordringer		25 144	29 268
Sum fordringer		32 637	36 756
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 094 031	2 605 675
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 094 031	2 605 675
Sum omløpsmidler		3 126 668	2 642 431
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>101 057 568</b>	<b>100 573 331</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 100	5 100
Sum innskutt egenkapital		5 100	5 100



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	7 767 748	6 663 545
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>7 767 748</b>	<b>6 663 545</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7 772 848</b>	<b>6 668 645</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	19 874 129	20 400 864
Øvrig langsiktig gjeld	73 329 900	73 329 900
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>93 204 029</b>	<b>93 730 764</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>93 204 029</b>	<b>93 730 764</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 233	126 187
Leverandørgjeld	20 920	13 855
Annen kortsiktig gjeld	53 537	33 880
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>80 690</b>	<b>173 922</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>93 284 720</b>	<b>93 904 686</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>101 057 568</b>	<b>100 573 331</b>



Organisasjonsnr: 984 442 068  
ETTERSTADKROKEN 7 A OG 7 B  
BORETTSLAG

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 2025

## Innkalling

S.nr. 5441

ETTERSTADKROKEN 7 A OG 7 B BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i ETTERSTADKROKEN 7 A OG 7 B BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 5. mai kl. 09:00 og lukker 8. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5441>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i ETTERSTADKROKEN 7 A OG 7 B BORETTSLAG



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak  
[Navn] er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak  
Magnus Nyborg og John Erik Pope er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

## 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.

#### Vedlegg

1. 5441 Årsregnskap 2024.pdf
2. 5441 Etterstadkroken 7 A og B BL.pdf

Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 95 000.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 95 000.

Sak 6

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Thom Aadne Nilsen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jan Erik Sandal

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- John Erik Pope
- Mai-Britt Gullkunnerud Eilersen



**Valg av 1 styremedlem til etterstadkroken vel og garasjeanlegg** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem til etterstadkroken vel og garasjeanlegg:

- Thom Aadne Nilsen

**Valg av 1 varamedlem til etterstadkroken vel og garasjeanlegg** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem til etterstadkroken vel og garasjeanlegg:

- Magnus Nyborg

**Valg av 1 stemmeberettiget etterstadkroken vel og garasjeanlegg** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som stemmeberettiget etterstadkroken vel og garasjeanlegg:

- Thom Aadne Nilsen



## Styrets årsrapport

### Møter

Styret har siden forrige generalforsamling avholdt 3 styremøter. I mellom styremøtene har styret behandlet en rekke større og mindre saker per e-post og telefon. Styreleder Thom Aadne Nilsen har representert borettslaget i Etterstadkroken vel og garasjelag.

### Økonomi

Borettslaget har en god økonomi og styret har vært fokusert på å bygge opp kapital til man skal begynne med vedlikeholds arbeidet som vi kommer til å trenge fremover.

Det kan allikevel være det må taes opp lån, men det vil tiden vise hva som må gjøres. Blokka vår er over 20 år og det er ting som bør gjøres de neste 5 årene. Heisene, membraner og tak. På sikt må man også se på utvendige vinduer og dører også.

Felleskostnadene ble økt med 3% fra januar 2025

Styret har vært i kontakt med Eika som har felleslånet vårt og renten på lånet vårt blir satt ned slik andre banker også gjør nå.

### Aktiviteter

Vi har installert OBOS nøkkel. Denne fikk vi gratis intsallasjon på og vi har en lav månedskostnad.

### HMS

Det har ikke vært noen saker som omfatter HMS I dette styrets periode.

### Vedlikehold

Enkelte balkongdører er blitt justert og en er byttet.

Boning av gulv i oppgangene skal gjøres før sommeren.

Vi har en tilstandsrapport fra Selvaag Prosjekt. Det kan være vi skal se på andre tilsvarende firmaer å jobbe sammen med når det gjelder vedlikehold

### Annet

Det vil bli arrangert dugnad i begynnelsen av mai sammen med de andre blokkene i 5 og 7.

Det har i løpet av perioden vært 3 salg i borettslaget vårt.

Det er pr d.d 1 leilighet som er på fremleie.



## ETTERSTADKROKEN 7 A OG 7 B BORETTSLAG ORG.NR. 984 442 068, KUNDENR. 5441

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>2 468 509</b>	<b>2 120 091</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 104 204	1 125 926
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-283 151	-322 283
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	13	-243 584	-455 225
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>577 469</b>	<b>348 418</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>3 045 978</b>	<b>2 468 509</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		3 126 668	2 642 431
Kortsiktig gjeld		-80 690	-173 922
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>3 045 978</b>	<b>2 468 509</b>



## ETTERSTADKROKEN 7 A OG 7 B BORETTSLAG ORG.NR. 984 442 068, KUNDENR. 5441

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 440 878	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	1 949 728	3 319 109	3 340 000	3 395 000
Andre inntekter		0	500	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 390 606</b>	<b>3 319 609</b>	<b>3 340 000</b>	<b>3 395 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-12 831	-12 831	-13 000	-13 000
Styrehonorar	4	-91 000	-91 000	-90 000	-95 000
Revisjonshonorar	5	-7 277	-12 107	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-112 733	-107 205	-115 000	-121 000
Konsulenthonorar	6	-1 246	-60	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-150 536	-317 512	-287 000	-293 000
Forsikringer		-145 774	-155 685	-171 000	-180 000
Kommunale avgifter	8	-474 066	-443 665	-467 000	-537 000
Kostnader sameie		-196 168	-196 168	-200 000	-200 000
Energi/fyring		-24 287	-26 696	-60 000	-45 000
TV-anlegg/bredbånd		-132 563	-189 691	-113 200	-118 000
Andre driftskostnader	9	-102 580	-127 553	-133 000	-140 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 451 059</b>	<b>-1 680 172</b>	<b>-1 665 200</b>	<b>-1 758 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT</b>		<b>1 939 547</b>	<b>1 639 437</b>	<b>1 674 800</b>	<b>1 636 500</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		243 584	455 225	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 183 131</b>	<b>2 094 662</b>	<b>1 674 800</b>	<b>1 636 500</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	85 155	56 370	4 000	28 000
Finanskostnader	11	-1 164 082	-1 025 106	-1 182 000	-1 143 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 078 927</b>	<b>-968 736</b>	<b>-1 178 000</b>	<b>-1 115 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 104 204</b>	<b>1 125 926</b>	<b>496 800</b>	<b>521 500</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 104 204	1 125 926		



## ETTERSTADKROKEN 7 A OG 7 B BORETTSLAG ORG.NR. 984 442 068, KUNDENR. 5441

		BALANSE	
		Note	
		2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	89 930 900	89 930 900
Tomt		8 000 000	8 000 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>97 930 900</b>	<b>97 930 900</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		7 493	7 488
Forskuddsbetalte kostnader		25 144	23 291
Andre kortsiktige fordringer		0	5 977
Driftskonto OBOS-banken		707 846	551 608
Sparekonto OBOS-banken		2 386 185	2 054 068
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 126 668</b>	<b>2 642 431</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>101 057 568</b>	<b>100 573 331</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 51 * 100		5 100	5 100
Annen egenkapital	13	7 767 748	6 663 545
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>7 772 848</b>	<b>6 668 645</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	19 874 129	20 400 864
Borettsinnskudd	15	69 504 900	69 504 900
Annen langsiktig gjeld	16	3 825 000	3 825 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>93 204 029</b>	<b>93 730 764</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		53 504	33 880
Leverandørgjeld		20 920	13 855
Påløpte renter		6 234	102 061
Påløpte avdrag		0	24 127
Annen kortsiktig gjeld	17	33	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>80 690</b>	<b>173 922</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>101 057 568</b>	<b>100 573 331</b>
Pantstillelse	18	97 080 800	108 300 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.03.2025

Styret i Etterstadkroken 7 A Og 7 B Borettslag

Thom Aadne Nilsen/s/

Magnus Nyborg/s/

John Erik Pope/s/



## **NOTE: 1**

### **REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

### **INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### **HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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.

### **INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 829 316
TV/Internett	113 220
Eiendomsskatt 1.kvartal	7 192
Kapitalkostnader på IN-lån	1 448 516
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-7 638
Overført til kapitalkostnader	-1 440 878
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 949 728</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 831
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-12 831</b>

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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 91 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 277.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-728
Andre konsulentonorarer	-519
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 246</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-33 438
Drift/vedlikehold elektro	-3 474
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 690
Drift/vedlikehold heisanlegg	-109 934
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-150 536</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-7 216
Vann- og avløpsavgift	-332 713
Renovasjonsavgift	-134 136
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-474 066</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 745
Renhold ved firmaer	-65 579
Andre fremmede tjenester	-25 397
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 900
Andre kontorkostnader	-55
Kontingenter	-4 365
Bank- og kortgebyr	-2 923
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-510
Tap på fordringer,	-106
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-102 580</b>

**NOTE: 10****FINANSINNEKTER**

Renter bank	84 911
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	244
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>85 155</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-1 163 961
Renter på leverandørgjeld	-121
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 164 082</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2002	89 930 900
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>89 930 900</b>

Tomten ble kjøpt i 2002.

Gnr.135/bnr.47

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 13****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	6 320 151
Egenkapital fra IN tidligere år	1 426 307
Egenkapital fra IN 2024	243 584
Reduksjon EK fra IN	-222 294
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>7 767 748</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

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

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,74 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2012	-24 595 900
Nedbetalt tidligere - ordinære avdrag	2 768 729
Nedbetalt i år - ordinære avdrag	283 151
Nedbetalt tidligere - IN	1 426 307
Nedbetalt i år - IN	243 584
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-19 874 129</b>

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2002

	-69 504 900
--	-------------

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-69 504 900</b>
----------------------------	--------------------

**NOTE: 16****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Garasjeinnskudd

	-3 825 000
--	------------

<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-3 825 000</b>
-----------------------------------	-------------------

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gjeld til eieme/avregning

	-33
--	-----

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-33</b>
-----------------------------------	------------

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	69 504 900
Pantelån	19 874 129
Påløpte avdrag	0
Beregnete IN-forpliktelser	1 447 597
<b>TOTALT</b>	<b>90 826 626</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	89 930 900
Tomt	8 000 000
<b>TOTALT</b>	<b>97 930 900</b>

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til ETTERSTADKROKEN 7 A OG 7 B BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Grunnlag for konklusjonen**

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget 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.

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-28 13:47:30 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 823H1-57POI-C6DMO-BEEXF-1MNFV-7JKB6

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator> eller fra den 15 av 18 5441 Etterstedt token 7 A og B BL.pdf valideringsverktøy for digitale signaturer.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 5.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 8.05.25

Selskapsnummer: 5441 Selskapsnavn: ETTERSTADKROKEN 7 A OG 7 B BORETTSLAG

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>[Navn] er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Magnus Nyborg og John Erik Pope er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

- For  
 Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 95 000.

- For  
 Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder (kun 1 skal velges)**

- Thom Aadne Nilsen

**Styremedlem (kun 1 skal velges)**

- Jan Erik Sandal

**Varamedlem (kun 2 skal velges)**

- John Erik Pope  
 Mai-Britt Gullkunnerud Eilersen

**Styremedlem til Etterstadkroken Vel og Garasjeanlegg (kun 1 skal velges)**

- Thom Aadne Nilsen

**Varamedlem til Etterstadkroken Vel og Garasjeanlegg (kun 1 skal velges)**

- Magnus Nyborg

**Stemmeberettiget Etterstadkroken Vel og Garasjeanlegg (kun 1 skal velges)**

- Thom Aadne Nilsen



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.