



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 149 321
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ETTERSTADKROKEN
7 E OG F
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 370 069	2 363 916
Sum inntekter		2 370 069	2 363 916
Kostnader			
Lønnskostnad		125 510	125 510
Annen driftskostnad		1 956 327	1 901 941
Sum kostnader		2 081 837	2 027 451
Driftsresultat		288 232	336 465
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		32 924	22 355
Sum finansinntekter		32 924	22 355
Annen finanskostnad		404 729	265 096
Sum finanskostnader		404 729	265 096
Netto finans		-371 805	-242 741
Ordinært resultat før skattekostnad		-83 573	93 724
Ordinært resultat etter skattekostnad		-83 573	93 724
Årsresultat		-83 573	93 724
Totalresultat		-83 573	93 724
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-83 573	93 724
Sum overføringer og disponeringer		-83 573	93 724



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		108 824 200	108 824 200
Sum varige driftsmidler		108 824 200	108 824 200
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		108 824 200	108 824 200
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		2 596	173
Sum fordringer		2 596	173
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 950 434	2 376 709
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 950 434	2 376 709
Sum omløpsmidler		1 953 030	2 376 882
SUM EIENDELER		110 777 230	111 201 082

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 600	6 600
Sum innskutt egenkapital		6 600	6 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 737 554	4 821 128
Sum opptjent egenkapital		4 737 554	4 821 128
Sum egenkapital		4 744 154	4 827 728
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 983 060	14 291 704
Øvrig langsiktig gjeld		91 968 400	91 968 400
Sum annen langsiktig gjeld		105 951 460	106 260 104
Sum langsiktig gjeld		105 951 460	106 260 104
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		57 244	81 990
Annen kortsiktig gjeld		24 372	31 260
Sum kortsiktig gjeld		81 616	113 251
Sum gjeld		106 033 076	106 373 355
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		110 777 230	111 201 082



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 499205

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 149 321
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ETTERSTADKROKEN
7 E OG F
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 985 149 321
BORETTLAGET ETTERSTADKROKEN
7 E OG F

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 370 069	2 363 916
Sum inntekter		2 370 069	2 363 916
Kostnader			
Lønnskostnad		125 510	125 510
Annen driftskostnad		1 956 327	1 901 941
Sum kostnader		2 081 837	2 027 451
Driftsresultat		288 232	336 465
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		32 924	22 355
Sum finansinntekter		32 924	22 355
Annen finanskostnad		404 729	265 096
Sum finanskostnader		404 729	265 096
Netto finans		-371 805	-242 741
Ordinært resultat før skattekostnad		-83 573	93 724
Ordinært resultat etter skattekostnad		-83 573	93 724
Årsresultat		-83 573	93 724
Totalresultat		-83 573	93 724
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-83 573	93 724
Sum overføringer og disponeringer		-83 573	93 724



Annen egenkapital	4 737 554	4 821 128
Sum opptjent egenkapital	4 737 554	4 821 128
Sum egenkapital	4 744 154	4 827 728
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	13 983 060	14 291 704
Øvrig langsiktig gjeld	91 968 400	91 968 400
Sum annen langsiktig gjeld	105 951 460	106 260 104
Sum langsiktig gjeld	105 951 460	106 260 104
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	57 244	81 990
Annen kortsiktig gjeld	24 372	31 260
Sum kortsiktig gjeld	81 616	113 251
Sum gjeld	106 033 076	106 373 355
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	110 777 230	111 201 082



Organisasjonsnr: 985 149 321
BORETTLAGET ETTERSTADKROKEN
7 E OG F

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Etterstadkroken 7 E og F Brl

Digitalt årsmøte avholdes 5. juni - 8. juni 2023

Selskapsnummer: 5452





Velkommen til årsmøte i Etterstadkroken 7 E og F Brl

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. juni kl. 09:00 og lukker 8. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5452>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

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 E og F Brl



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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Martina Helene Baldacchino fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Rune Johansen og Line Wilson 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 at årets underskudd føres mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5452 Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 110 000.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Line Wilson

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Sonja Bunes Widing

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

Følgende stiller til valg som styremedlem til etterstadkroken vel og garasjeanlegg for 1 år.:

- Cathrine Johansen

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

Følgende stiller til valg som varamedlem til etterstadkroken vel og garasjeanlegg for 1 år:

- Sonja Bunes Widing

Valg av 1 stemmeberettiget person til årsmøtet for etterstadkroken vel Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som stemmeberettiget person til årsmøtet for etterstadkroken vel:

- Cathrine Johansen



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Cathrine Johansen	Etterstadkroken 7 E
Styremedlem	Espen Nagvik	Etterstadkroken 7 E
Styremedlem	Henning Torgersen	Etterstadkroken 7 E
Varamedlem	Ragni Reitan Haugum	Etterstadkroken 7 F
Varamedlem	Sonja Mari Bunes Widing	Etterstadkroken 7 E

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post etterstadkroken7ef@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Etterstadkroken 7 E og F Brl

Borettslaget består av 66 andelsleiligheter.

Etterstadkroken 7 E og F Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985149321, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

135 45

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Etterstadkroken 7 E og F Brl har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Årsberetning Styrets arbeid 2022-2023, Etterstadkroken 7EF

Gjennom styreperioden 2022-2023 har det blitt avholdt 5 styremøter.

Styret består av styreleder, to styremedlemmer og to vararepresentanter.

Vararepresentantene har frivillig deltatt på styremøtene. Kjønnfordelingen i styret er 1 kvinne og 2 menn. Vararepresentantene består av 2 kvinner.

Styremedlem Espen Nagvik har representert vårt borettslag i møtene i Etterstadkroken vel- og garasjelag. Styret informerer beboerne om aktiviteter og vedtak i saker som kan gjøres offentlige og vurderes å være av interesse.

Styret har også behandlet ulike saker fortløpende, innsendt av beboere. De er ikke referert i de offentlige referat fra styremøter.

Utskifting av belysning i inngangspartier

I starten av april-23, ble belysningen i inngangspartiene skiftet ut med nye LED-lamper.

Begrunnelsen for utskiftingen av gammel belysning, er lang levealder (fra 2002), utgåtte modeller og pålegg om å skifte lysstoffrør til LED.

Brannforebyggende tiltak

Kontroll av røykvarslere og dørpumper, ble utført høsten 2022.

Utskifting av brannslukningsapparater ble gjennomført mai-2023, sammen med en frivillig slukningsøvelse.

Fasadevask

Det er gjort avtale om fasadevask (hvite plater og alle vannbrett), på byggets nordside, i løpet av våren/tidlig sommer. Avtalen er inngått med Utvendig Renhold AS.

HMS - Gjenstander i korridorene/fellesareal/tavlerom

Fra tid til annen observeres det at det settes igjen gjenstander i korridorene. Korridorene er vår rømningsvei ved brann og det er derfor viktig at man ikke oppbevarer ting her, selv ikke søppelposer i påvente av kasting. Barnevogner kan parkeres under trappa i 1.etg. Det skal ikke ved noen omstendigheter lagres gjenstander/eiendeler i tavlerom.

Dørpumper på inngangsdører og inngangsdører til boenhetene

Alle dørpumper er kontrollert og oversikt over manglende/feil, er oversendt styret fra Brannforebyggende Frydenlund. Denne oversikten vil være styrets arbeidsdokument i kommende styreperiode. Alle dører SKAL ha dørpumper montert og den skal ikke under noen omstendighet, fjernes. Dørpumpen kan justeres for myker lukking, men den må være såpass stram at døren lukkes helt pga røykgjennomtrenging ved evt brann. De som har feil/mangler, vil bli kontaktet for utbedring.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostander til drift og vedlikehold.

Finanskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes høyere renter på lånet i EIKA.

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Borettslaget hadde pr. 31.12.2022 disponible midler på kr. 1 871 414.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Etterstadkroken 7 E og F Brl.

Lån

Etterstadkroken 7 E og F Brl har lån i EIKA. 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 borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Etterstadkroken 7 E og F

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Etterstadkroken 7 E og F.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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 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.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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 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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: U10CN-KIX0M-SN6OT-W1EHC-LQWMP-WJ47N



BORETTLAGET ETTERSTADKROKEN 7 E OG F ORG.NR. 985 149 321, KUNDENR. 5452

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 263 632	2 525 366	2 263 632	1 871 414
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-83 573	93 724	-245 000	-169 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-308 644	-355 458	-367 000	-256 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-392 217	-261 734	-612 000	-425 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 871 414	2 263 631	1 651 632	1 446 414
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 953 030	2 376 882		
Kortsiktig gjeld		-81 616	-113 251		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 871 414	2 263 631		



BORETTLAGET ETTERSTADKROKEN 7 E OG F ORG.NR. 985 149 321, KUNDENR. 5452

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 370 020	2 363 916	2 359 000	2 500 000
Andre inntekter	3	49	0	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		2 370 069	2 363 916	2 359 000	2 500 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 510	-15 510	-16 000	-16 000
Styrehonorar	5	-110 000	-110 000	-110 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-9 230	-10 065	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-116 173	-112 898	-116 000	-122 000
Konsulenthonorar	7	-7 004	-33 823	-12 000	-12 000
Drift og vedlikehold	8	-599 372	-591 992	-915 000	-515 000
Forsikringer		-178 099	-158 327	-171 000	-196 000
Kommunale avgifter	9	-409 413	-384 610	-391 000	-462 000
Kostnader sameie		-59 842	0	0	-70 000
Energi/fyring		-54 310	-52 673	-70 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-243 445	-219 574	-227 000	-227 000
Andre driftskostnader	10	-279 439	-337 980	-341 000	-341 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 081 837	-2 027 451	-2 381 000	-2 153 000
DRIFTSRESULTAT		288 232	336 465	-22 000	347 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	32 924	22 355	25 000	25 000
Finanskostnader	12	-404 729	-265 096	-248 000	-541 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-371 805	-242 741	-223 000	-516 000
ÅRSRESULTAT		-83 573	93 724	-245 000	-169 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-83 573	0		



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	89 024 200	89 024 200
Tomt		19 800 000	19 800 000
SUM ANLEGGSMIDLER		108 824 200	108 824 200
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 596	173
Driftskonto OBOS-banken		251 904	342 610
Sparekonto OBOS-banken		1 698 530	2 034 099
SUM OMLØPSMIDLER		1 953 030	2 376 882
SUM EIENDELER		110 777 230	111 201 082
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 66 * 100		6 600	6 600
Opptjent egenkapital		4 737 554	4 821 128
SUM EGENKAPITAL		4 744 154	4 827 728
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	13 983 060	14 291 704
Borettsinnskudd	15	91 968 400	91 968 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		105 951 460	106 260 104
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 372	24 834
Leverandørgjeld		57 244	81 990
Annen kortsiktig gjeld		0	6 426
SUM KORTSIKTIG GJELD		81 616	113 251
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		110 777 230	111 201 082
Pantstillelse	16	108 817 600	108 817 600
Garantiansvar		0	0



Oslo, 12.04.2023
Styret i Borettslaget Etterstadkroken 7 E Og F

Cathrine Johansen/s/

Henning Torgersen/s/

Espen Nagvik/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.

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. 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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 541 568
Lån/Renter	817 572
Eiendomsskatt	10 880
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 370 020

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

VIPPS	49
SUM ANDRE INNETEKTER	49

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-15 510
SUM PERSONALKOSTNADER	-15 510

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 2021/2022, og er på kr 110 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 230.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 004
SUM KONSULENTHONORAR	-7 004

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-419 704
Drift/vedlikehold VVS	-7 349
Drift/vedlikehold heisanlegg	-133 167
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 152
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-599 372

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-10 900
Vann- og avløpsavgift	-289 610
Renovasjonsavgift	-108 903
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-409 413

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

Renhold ved firmaer	-87 428
Andre fremmede tjenester	-1 098
Trykksaker	-997
Andre kontorkostnader	-2 340
Telefon, annet	-627
Porto	-400
Kontingenter	-182 426
Bank- og kortgebyr	-3 323
Velferdskostnader	-800
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-279 439

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	395
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 431
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	216
Kundeutbytte fra Gjensidige	17 882
SUM FINANSINTEKTER	32 924

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-402 092
Renter på leverandørgjeld	-2 637
SUM FINANSKOSTNADER	-404 729

NOTE: 13**BYGNINGER**

Tilgang 2003	89 024 200
SUM BYGNINGER	89 024 200

Tomten ble kjøpt i 2003.

Gnr.135/bnr.45

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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,95 %. Løpetiden er 39 år.

Opprinnelig 2012	-16 849 200
Nedbetalt tidligere	2 557 496
Nedbetalt i år	308 644
	-13 983 060
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-13 983 060

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

Opprinnelig 2002	-91 968 400
SUM BORETTSINNSKUDD	-91 968 400

NOTE: 16**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	91 968 400
Pantelån	13 983 060
TOTALT	105 951 460

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	89 024 200
Tomt	19 800 000
TOTALT	108 824 200



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80130862. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 5.06.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 8.06.23

Selskapsnummer: 5452 **Selskapsnavn:** Etterstadkroken 7 E og F Brl

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Martina Helene Baldacchino fra OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Rune Johansen og Line Wilson er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 110 000.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Line Wilson

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Sonja Bunes Widing

Styremedlem til Etterstadkroken Vel og Garasjeanlegg for 1 år. (kun 1 skal velges)

Cathrine Johansen

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

Sonja Bunes Widing

Stemmeberettiget person til årsmøtet for Etterstadkroken Vel (kun 1 skal velges)

Cathrine Johansen

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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