



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 442 999
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ETTERSTAD I
Forretningsadresse: 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: 03.06.2025

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, 19.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 950442999

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 741 286	
Sum inntekter		4 741 286	0
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	
Annen driftskostnad		3 813 151	
Sum kostnader		4 041 352	0
Driftsresultat		699 934	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		61 676	
Sum finansinntekter		61 676	0
Annen finanskostnad		1 305 321	
Sum finanskostnader		1 305 321	0
Netto finans		-1 243 645	0
Resultat før skattekostnad		-543 711	0
Årsresultat		-543 711	0
Totalresultat		-543 711	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-543 711	
Sum overføringer og disponeringer		-543 711	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 652 770	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		4	
Sum varige driftsmidler		2 652 774	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		4 120	
Andre fordringer		186 459	
Sum finansielle anleggsmidler		190 579	0
Sum anleggsmidler		2 843 353	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		5 715	
Sum fordringer		5 715	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		24 083	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		24 083	
Sum omløpsmidler		29 798	0
SUM EIENDELER		2 873 151	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		10 200	0
Sum innskutt egenkapital		10 200	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		20 115 165	
Sum opptjent egenkapital		-20 115 165	
Sum egenkapital		-20 104 965	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		22 212 744	
Øvrig langsiktig gjeld		361 346	
Sum annen langsiktig gjeld		22 574 090	0
Sum langsiktig gjeld		22 574 090	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 027	
Leverandørgjeld		104 722	
Annen kortsiktig gjeld		292 277	
Sum kortsiktig gjeld		404 026	0
Sum gjeld		22 978 116	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 873 151	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 534454

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 442 999
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ETTERSTAD I
Forretningsadresse: 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: 03.06.2025

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, 18.06.2025



Organisasjonsnr: 950 442 999
BORETTSLAGET ETTERSTAD I

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 741 286	
Sum inntekter		4 741 286	0
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	
Annen driftskostnad		3 813 151	
Sum kostnader		4 041 352	0
Driftsresultat		699 934	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		61 676	
Sum finansinntekter		61 676	0
Annen finanskostnad		1 305 321	
Sum finanskostnader		1 305 321	0
Netto finans		-1 243 645	0
Resultat før skattekostnad		-543 711	0
Årsresultat		-543 711	0
Totalresultat		-543 711	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-543 711	
Sum overføringer og disponeringer		-543 711	



Organisasjonsnr: 950 442 999
BORETTSLAGET ETTERSTAD I

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 652 770	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		4	
Sum varige driftsmidler		2 652 774	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		4 120	
Andre fordringer		186 459	
Sum finansielle anleggsmidler		190 579	0
Sum anleggsmidler		2 843 353	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		5 715	
Sum fordringer		5 715	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		24 083	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		24 083	
Sum omløpsmidler		29 798	0
SUM EIENDELER		2 873 151	0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	10 200	0
Sum innskutt egenkapital	10 200	0
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	20 115 165	
Sum opptjent egenkapital	-20 115 165	
Sum egenkapital	-20 104 965	0
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	22 212 744	
Øvrig langsiktig gjeld	361 346	
Sum annen langsiktig gjeld	22 574 090	0
Sum langsiktig gjeld	22 574 090	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 027	
Leverandørgjeld	104 722	
Annen kortsiktig gjeld	292 277	
Sum kortsiktig gjeld	404 026	0
Sum gjeld	22 978 116	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 873 151	0



Organisasjonsnr: 950 442 999
BORETTSLAGET ETTERSTAD I

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

5



Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balansført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

4

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 2025

Innkalling

S.nr. 1
BORETTSLAGET ETTERSTAD I



Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET ETTERSTAD I

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

Dato for årsmøtet:

3. juni 2025 kl. 18:00, Etterstad vgs auditorium.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Orienteringssak ved Martin Lucas Sortland Eick om Etterstadsletta 2 og Kunskapshullet.

Befaring av utleielokalet etter generalforsamlingen for de som ønsker.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Alternativ bruk av utleielokale
10. Sykkel servicestasjon i bakgården
11. Utskifting av vinduer

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET ETTERSTAD I



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

Ida Henriette Gulbrandsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble _____ foreslått. Som protokollvitner ble _____ og _____ foreslått.



Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2024.pdf
- 2. Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 200 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Innstilling

Styreleder: Martin Lucas Sortland Eick 4 H.

Varamedlem:

- Margrethe Rudjord 4 B
- Emil Holm Ulvestad 4 H
- Hans-Robert Dalen 4 O

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Martin Lucas Sortland Eick

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Emil Holm Ulvestad
- Hans-Robert Dalen
- Margrethe Rudjord

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Innstilling

Delegat: Martin Lucas Sortland Eick.

Varadelegat: Marianne Netland.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Martin Lucas Sortland Eick

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Marianne Netland



Sak 9

Alternativ bruk av utleielokale

Forslag fremmet av:

Martin Lucas Sortland Eick/uteielokalegruppa

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Etablering av felleslokale i butikklokale Ved forrige årsmøte vedtok beboerne i borettslaget å utarbeide et forslag til hvordan vi kan skape et felleslokale i et av butikklokalene borettslaget eier. Siden da har en liten arbeidsgruppe jobbet med hvordan dette kan gjøres. Under følger et forslag til hvordan borettslaget kan teste ut et felleslokale. Hva ønsker andelseiere at rommet skal inneholde? Det har kommet opp forslag om:

- Festlokale
- Beboerstyrt bruktbutikk
- Kontorplasser på dagtid
- Styrerom
- Muligheter for filmkveld
- Gjesteleilighet
- Sosiale kvelder for borettslaget

Bortfall av inntekt og grep for å tjene inn dette: Borettslaget har til nå tatt 5000 i måneden for å leie av butikklokalet. Skal man dekke dette inn selv, gir det en døgnpris på litt under 170 kr. Ved å ta et lite gebyr for lån av lokalet kan man dekke inn deler av inntektstapet. Ved å leie ut til eksterne - om det er for møter, samlinger, eller mer, kan vi tjene inn mer av inntektsbortfallet. Dette er vanskelig å forskuttere, og man burde teste ut hva inntjeningspotensialet er. Det finnes også tilskudd man kan søke, som OBOS gir tilbake, OBOS Samfunnsarena, og tilskudd fra bydelen, og fra kulturminneaktører. Støttmulighetene vil avhenge av hva lokalene skal brukes til. De er i hovedsak knyttet til kulturminnevern, og vil kunne innebære krav om at arealene gjøres tilgjengelig for flere enn borettslagets egne beboere for å kunne få støtte.

Mulige modeller for drift: I praksis har vi måter å koordinere og regulere lån av lokalet. Vibbo har en kalendermodul som gjør det lett å booke tid i lokalet, samtidig som vi har digitale nøkler gjennom Unloc. En slik kan settes på ytterdøra for lett tilgang for de som skal bruke lokalet.

Arbeidsgruppens funn og anbefalinger: Butikklokalene er ikke egnet til varig opphold. Det vil kreve bruksendring for å etablere gjesteleilighet, og dette innebærer en stor risiko med tanke på kostnader og gjennomførbarhet. Men bakgrunn i borettslagets økonomiske situasjon anbefaler vi et lokale beboere kan leie på dag og kveldstid. Det er viktig at ordensregler utarbeides med nærmeste naboer. Vi vil åpne for å ta en pris for å leie lokalet, og at borettslaget åpner for å leie ut til eksterne for en høyere pris enn til beboerne. Det er mye som er uklart, og som vi ikke kan vite før vi tester det ut. Derfor anbefaler gruppen at borettslaget bruker perioden fra årets generalforsamling til neste års generalforsamling på å teste ut om konseptet er liv laga. Per i dag står det ene butikklokalet uten leietager, dette er en perfekt mulighet til å teste det ut i et år. Som sagt har borettslaget måtte gjøre grep for å sikre økonomien fremover. Det anbefales derfor at arbeidet med



å istandsette lokalet gjøres på dugnad av beboerne, men at borettslaget stiller med grunnleggende utstyr. Innkjøp må avklares med styret før det gjennomføres. Ser styret av utgiftene ved etablering av felleslokale blir uforsvarlig, skal styret ha mulighet til å avslutte forsøket med rimelig varsel.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positive til å utrede mulighetene for alternativ bruk av utleielokalet, men anbefaler at eventuelle tiltak gjennomføres med nøktern kostnadsramme. Klargjøring av lokalet bør skje som dugnadsarbeid.

Det må samtidig vurderes hvordan lokalet skal organiseres med hensyn til klargjøring, booking, vedlikehold og daglig drift. Det er per i dag et betydelig behov for oppgradering, blant annet elektriske arbeider, trapp ned til bod, samt manglende fasiliteter som bad og eventuelt kjøkken.

Styret mener det er nødvendig å utpeke en ansvarlig person eller en prosjektgruppe for videre planlegging og oppfølging for at dette vil fungere.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Alternativ bruk av utleielokale
- Mot Alternativ bruk av utleielokale

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Forslag til vedtak: Borettslaget stiller et butikklokalet ved søppelkassene til disposisjon for andelseierne. I perioden fra generalforsamling 2025 til generalforsamling 2026 skal lokalet kunne lånes ut til beboere og naboer, samtidig som man gjør seg erfaringer med hva som skal til for å drive på en måte som er bra for beboerne og borettslaget. Ved generalforsamling 2026 skal det gjøres en vurdering på videre drift av lokaler.

2. Styret stiller seg positive til å utrede mulighetene for alternativ bruk av utleielokalet, men anbefaler at eventuelle tiltak gjennomføres med nøktern kostnadsramme. Klargjøring av lokalet bør skje som dugnadsarbeid. Det må samtidig vurderes hvordan lokalet skal organiseres med hensyn til klargjøring, booking, vedlikehold og daglig drift. Det er per i dag et betydelig behov for oppgradering, blant annet elektriske arbeider, trapp ned til bod, samt manglende fasiliteter som bad og eventuelt kjøkken. Styret mener det er nødvendig å utpeke en ansvarlig person eller en prosjektgruppe for videre planlegging og oppfølging for at dette vil fungere.

Sak 10

Sykkel servicestasjon i bakgården

Forslag fremmet av:

Aud-Iren Terjesen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til bruk av evt midlene for Etterstad1's ute-/miljømidler: Det er mye sykler i bygården vår. Folk er dessuten flinke til å vedlikeholde og ta vare på de syklene som er her. Vil det være lurt å investere i en sykkel servicestasjon i bakgården slik at det blir enklere å gjøre service og vedlikehold på sykkelen? Det vil også gjøre at man får ett sted hvor man evt kan vaske og olje sykler slik at dette ikke i så stor grad havner på heller og gress.



Servicestasjonene kommer i ulike utforminger og prisklasser men bør ha oppheng og de enkleste verktøyene som et minimum.

Styrets innstilling

Styret stiller seg bak forslaget. Dette er noe vi kan bruke noe av Obos miljømidlene til.

Forslag til vedtak

Investere i en sykkel servicestasjon i bakgården

Sak 11

Utskifting av vinduer

Forslag fremmet av:

Aud-Iren Terjesen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Den enkelte boligeier er ansvarlig for vedlikehold av dører og vinduer som tilhører egen bolig. Beslutning om utskifting av dører og vinduer ligger imidlertid hos styret.

Det bes om at styret vurderer utskifting av vinduer i leiligheter der det er dokumentert betydelige problemer med trekk, og hvor boligeier allerede har gjort det som er mulig innenfor vanlig vedlikehold.

Styret har tidligere uttalt at det vurderer å bytte ut enten alle vinduer eller kun de som har særskilt behov, men prosessen virker å være tidkrevende. Det foreslås derfor at styret eller generalforsamlingen vurderer å igangsette en trinnvis utskifting, der man prioriterer leiligheter med betydelige trekkproblemer, før man eventuelt gjennomfører en større, samlet utskifting i hele blokken.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positive til å kartlegge via Vibbo det faktiske behovet for utskifting samt å innhente overslag over kostnader knyttet til ulike alternativer. Det stilles spørsmål ved om dette er et problem som gjelder et fåtall eller majoriteten av leilighetene.

Forslag til vedtak

Styret stiller seg positive til å kartlegge via Vibbo det faktiske behovet for utskifting samt å innhente overslag over kostnader knyttet til ulike alternativer. Det stilles spørsmål ved om dette er et problem som gjelder et fåtall eller majoriteten av leilighetene.



Styrets årsrapport

Her kommer liste med ting som er gjort

- Firesafe - skiftet flere sensorer for å unngå falske alarmer og varslinger
- Gjennomgått avtaler og endret struktur for forbedret likviditet
- Forlenget lån for redusert felleskostnader
- Montert 'parkering forbudt' skilt, og begynt å håndheve regler i bakgården
- Løpende rådgivning til selgere i blokka
- Godkjenne nye eiere og behandle søknader om utleie/bruksoverlatelse
- Kontakt med meglere i forbindelse med kjøp og salg av leiligheter
- Dialog med Ruter for å forhindre/minimere bygging av bussterminal på Etterstadsletta 2
- Deltatt på OBOS generalforsamling
- Varmepumpesørvis
- Ferdigstilt kjellerprosjektet med befaringer og
- Oppfølging av møllsituasjonen på loftet i P
- Dugnad høst og vår
- Julegrantenning
- Utskifting av sotluker tre runder
- Flaggning
- Vært i kontakt med Gjensidige forsikring angående ventilasjon på badet
- OBOS prosjekt har vært inn med tanke på pipeproblematikken
- Skrudd på viftene på taket 13.oktober og på igjen 14.april
- Oppfølging på robotklipperne
- Ekstraordinær generalforsamling i høst ved valg av to styremedlemmer
- EcoFlow oppgradering av vannmåler tre runder
- HMS-kurs, styrelederseminar og webinar i regi av OBOS
- Rensing av avløp og kummer
- To HMS-runder i borettslaget
- Solcellepanel
- Utleielokale
- Deltatt på møter i Etterstad Vel
- Nøkkelbrikker
- Vibbo og e-post
- Styremøter antall 15
- Overtakelse utleielokalet fra Rent Bord



BORETTLAGET ETTERSTAD I ORG.NR. 950 442 999, KUNDENR. 1

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		800 645	1 165 024
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-543 711	262 716
Tilbakeføring av avskrivning	14	0	36 220
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-625 159	0
Innsk. øremerk. bankkto		-6 003	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 174 873	298 936
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	23	-374 228	1 463 961
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		29 798	1 315 205
Kortsiktig gjeld		-404 026	-514 560
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	23	-374 228	800 645



BORETTSLAGET ETTERSTAD I ORG.NR. 950 442 999, KUNDENR. 1

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 733 186	4 336 893	4 733 000	5 192 999
Andre inntekter	3	8 100	800	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 741 286	4 337 693	4 733 000	5 192 999
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-25 803	-28 629	-29 000
Styrehonorar	5	-200 000	-175 000	-175 000	-200 000
Avskrivninger	14	0	-36 220	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 125	-10 125	-7 500	-8 000
Andre honorarer		0	-8 000	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-128 000	-121 560	-129 033	-135 000
Konsulenthonorar	7	-217 513	-105 650	-50 000	-50 000
Kontingenter		-20 600	-20 600	-20 600	-21 000
Drift og vedlikehold	8	-1 185 750	-506 199	-410 000	-525 000
Forsikringer		-467 767	-413 640	-455 004	-459 976
Kommunale avgifter	9	-937 381	-788 404	-899 861	-1 019 000
Energi/fyring		-5 060	-5 294	-3 000	-3 000
TV-anlegg/bredbånd		-282 425	-271 666	-233 000	-300 000
Andre driftskostnader	10	-558 530	-496 285	-388 100	-403 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 041 352	-2 984 446	-2 809 727	-3 162 976
DRIFTSRESULTAT		699 934	1 353 247	1 923 273	2 030 023
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	61 676	56 965	0	0
Finanskostnader	12	-1 305 321	-1 147 496	-1 287 000	-1 270 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 243 645	-1 090 531	-1 287 000	-1 270 000
ÅRSRESULTAT		-543 711	262 716	636 273	760 023
Overføringer:					
Udekket tap		-543 711	0		
Reduksjon udekket tap		0	262 716		



BORETTSLAGET ETTERSTAD I ORG.NR. 950 442 999, KUNDENR. 1

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 093 597	2 093 597
Tomt		559 173	559 173
Andre varige driftsmidler	14	4	4
Aksjer og andeler	15	4 120	4 120
Miljøbankkonto, øremerket		186 459	158 507
SUM ANLEGGSMIDLER		2 843 353	2 815 401
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		5 715	5 445
Driftskonto OBOS-banken		13 554	1 057 295
Sparekonto OBOS-banken		10 529	252 465
SUM OMLØPSMIDLER		29 798	1 315 205
SUM EIENDELER		2 873 151	4 130 606
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 102 * 100		10 200	10 200
Udekket tap	16	-20 115 165	-19 571 455
SUM EGENKAPITAL		-20 104 965	-19 561 255
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	22 212 744	22 837 903
Borettsinnskudd	18	177 800	177 800
Annen langsiktig gjeld	19	7 000	7 000
Avsetning bomiljøtiltak	19	176 546	154 597
SUM LANGSIKTIG GJELD		22 574 090	23 177 300
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		104 722	144 787
Skyldige offentlige avgifter		0	85
Påløpte renter		7 027	114 372
Påløpte avdrag		0	52 441
Energiavregning	20	285 699	167 855
Annen kortsiktig gjeld	21	6 578	35 020
SUM KORTSIKTIG GJELD		404 026	514 560



SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 873 151	4 130 606
---------------------------------	------------------	------------------

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Innbetaling	7 500
Nøkler	600
SUM ANDRE INNTEKTER	8 100

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 200 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 274, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OPAK AS	-171 040
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 463
Obos Prosjekt AS	-28 886
Fornebu Forvaltning AS	-8 125
SUM KONSULENTHONORAR	-217 513

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-877 112
Drift/vedlikehold VVS	-21 614
Drift/vedlikehold elektro	-73 381
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-123 592
Drift/vedlikehold heisanlegg	-5 445
Drift/vedlikehold brannsikring	-48 021
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-26 798
Kostnader dugnader	-9 788
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 185 750

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-3 940
Vann- og avløpsavgift	-598 436
Feieavgift	-28 288
Renovasjonsavgift	-306 718
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-937 381

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 773
Container	-45 802
Vaktmestertjenester	-164 936
Renhold ved firmaer	-150 169
Snørydding	-120 253
Gressklipping	-1 772
Andre fremmede tjenester	-28 295
Trykksaker	-12
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-9 200
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 274
Andre kontorkostnader	-464
Porto	-25
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-12 968
Kontingenter	-5 150
Bank- og kortgebyr	-2 937
Velferdskostnader	-8 500
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-558 530

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 972
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 067
Kundeutbytte fra Gjensidige	44 637
SUM FINANSINNTEKTER	61 676

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-754 013
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-551 228
Renter på leverandørgjeld	-80
SUM FINANSKOSTNADER	-1 305 321

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1931	1 149 897
Oppskrevet 1972	943 700
SUM BYGNINGER	2 093 597

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.237/bnr.5 M. flere

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper nr. 2		
Tilgang 2021	65 767	
Avskrevet tidligere	-65 766	
		1
Robotklipper		
Tilgang 2020	36 873	
Avskrevet tidligere	-36 872	
		1
Hagemøbler nr 2		
Tilgang 2021	45 000	
Avskrevet tidligere	-44 999	
		1
Hagemøbler nr 1		
Tilgang 2020	40 000	
Avskrevet tidligere	-39 999	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		4
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		0

**NOTE: 15****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Etterstad Kabel-TV AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 103 Pålydende: kr 40 Balanseført verdi: kr 4 120

Etter fondsemissjon i Etterstad Kabel-TV AS eier borettslaget nå 1 030 aksjer.

Den samlede aksjekapital i Etterstad Kabel-TV AS er på kr 622 800.

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,74 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2018	-16 361 336	
Nedbetalt tidligere	3 120 510	
Nedbetalt i år	461 331	
		-12 779 495

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,74 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-10 500 000	
Nedbetalt tidligere	902 923	
Nedbetalt i år	163 828	
		-9 433 249

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-22 212 744**

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1931 -167 200

Tilført i 2016 -10 600

SUM BORETTSINNSKUDD **-177 800**

**NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-176 546
Innskudd lokale, opprinnelig 1931	-7 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-183 546

NOTE: 20**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-513 468
SUM INNTEKTER	-513 468

KOSTNADER

Strøm	227 769
SUM KOSTNADER	227 769

SUM ENERGIAVREGNING	-285 699
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsetning feilfakturering, korrigeret i 2025	-6 543
Purregebyr	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-6 578

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	177 800
Pantelån	22 212 744
TOTALT	22 390 544

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

Bygninger	2 093 597
Tomt	559 173
TOTALT	2 652 770



Til generalforsamlingen i Borettslaget Etterstad I

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Etterstad I som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Revisjonsberetning.pdf



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>.

Oslo, 15. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.06.25

Selskapsnummer: 1 Selskapsnavn: BORETTSLAGET ETTERSTAD I

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.