



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 442 999  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ETTERSTAD I  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Ram Rayamajhi  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 337 693	3 967 085
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 337 693</b>	<b>3 967 085</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		208 803	238 064
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		36 220	63 245
Annen driftskostnad		2 739 423	2 457 226
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 984 446</b>	<b>2 758 535</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 353 247</b>	<b>1 208 550</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		56 965	46 542
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>56 965</b>	<b>46 542</b>
Annen finanskostnad		1 147 496	670 783
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 147 496</b>	<b>670 783</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 090 531</b>	<b>-624 241</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>262 716</b>	<b>584 309</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>262 716</b>	<b>584 309</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>262 716</b>	<b>584 309</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		262 716	584 309
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>262 716</b>	<b>584 309</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		2 652 770	2 652 770
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		4	36 224
Sum varige driftsmidler		2 652 774	2 688 994
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		4 120	4 120
Andre fordringer		158 507	110 978
Sum finansielle anleggsmidler		162 627	115 098
Sum anleggsmidler		2 815 401	2 804 093
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		5 445	191 787
Sum fordringer		5 445	191 787
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 309 760	1 155 430
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 309 760	1 155 430
Sum omløpsmidler		1 315 205	1 347 216
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 130 606</b>	<b>4 151 309</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		10 200	10 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 200</b>	<b>10 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		19 571 455	19 834 170
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-19 571 455</b>	<b>-19 834 170</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-19 561 255</b>	<b>-19 823 970</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		22 837 903	23 497 862
Øvrig langsiktig gjeld		339 397	295 225
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>23 177 300</b>	<b>23 793 087</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>23 177 300</b>	<b>23 793 087</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		166 813	5 279
Leverandørgjeld		144 787	173 373
Skyldige offentlige avgifter		85	2 940
Annen kortsiktig gjeld		202 875	600
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>514 560</b>	<b>182 192</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>23 691 860</b>	<b>23 975 279</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 130 606</b>	<b>4 151 309</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 351653

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 442 999  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ETTERSTAD I  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Ram Rayamajhi  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 16.04.2024



Organisasjonsnr: 950 442 999  
BORETTLAGET ETTERSTAD I

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 337 693	3 967 085
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 337 693</b>	<b>3 967 085</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		208 803	238 064
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		36 220	63 245
Annen driftskostnad		2 739 423	2 457 226
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 984 446</b>	<b>2 758 535</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 353 247</b>	<b>1 208 550</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		56 965	46 542
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>56 965</b>	<b>46 542</b>
Annen finanskostnad		1 147 496	670 783
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 147 496</b>	<b>670 783</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 090 531</b>	<b>-624 241</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>262 716</b>	<b>584 309</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>262 716</b>	<b>584 309</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>262 716</b>	<b>584 309</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		262 716	584 309
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>262 716</b>	<b>584 309</b>





<b>Innskutt egenkapital</b>		
Annen innskutt egenkapital	10 200	10 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>10 200</b>	<b>10 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	19 571 455	19 834 170
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-19 571 455</b>	<b>-19 834 170</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-19 561 255</b>	<b>-19 823 970</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	22 837 903	23 497 862
Øvrig langsiktig gjeld	339 397	295 225
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>23 177 300</b>	<b>23 793 087</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>23 177 300</b>	<b>23 793 087</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	166 813	5 279
Leverandørgjeld	144 787	173 373
Skyldige offentlige avgifter	85	2 940
Annen kortsiktig gjeld	202 875	600
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>514 560</b>	<b>182 192</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>23 691 860</b>	<b>23 975 279</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>4 130 606</b>	<b>4 151 309</b>



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

Sum

Beløp





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1

Etterstad | Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Etterstad I 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.

### Dato for årsmøtet:

21. mars 2024 kl. 18:00, Auditoriet på Etterstad Videregående skole..

### 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.

### Info:

Auditoriet på Etterstad Videregående skole.

### 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. Etablering av felleslokale i butikklokale
10. Solcellepanel
11. Strøm i Bod
12. Oppsett av kattetrapp

Med vennlig hilsen,

**Styret i Etterstad I 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

\_\_\_\_\_ er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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 Alexander Krossen Obos 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. Årsrapport med årsberetning.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

#### Styrets innstilling

Styrehonorar har ikke blitt justert ihht konsumprisindeks siden 2015. En justering for prisvekst fra 2015 til 2023 tilsvarer en økning fra 175 000 kr til 226 800 kr som er 51 800 kr. Vi foreslår styrehonorar for neste år settes til 200 000 kr.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 200 000



Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 4 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erlend Thingvold
- Marianne Netland
- Sandra Bjørnø

**Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Aud-Iren Terjesen
- Christian Mohr
- Frode Thorén

**Valg av 2 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Marie Hallandvik Hortemo
- Synne Solhaug Gulliksen

**Valg av 3 festkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som festkomite:

- Marie Hustad
- Marie Hallandvik Hortemo
- Synne S Gulliksen

Sak 8

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:



- Ine Vargset

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Silje Aanes Egeberg

Sak 9

## Etablering av felleslokale i butikklokale

**Forslag fremmet av:**

Magnus Bjørnsen, Silje Breivik Axel Hjelme, Synne Solhaug Gulliksen, Simon Himmelstrup, Marie Hallandsvik Hortemo, Marie Hustad, Martin Eick

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Etterstadslottet har mange gode kvaliteter, men mangler et lokale beboere kan bruke til større-sammenkomster. Borettslaget eier og leier ut to butikklokaler til to ulike leietakere, begge kommersielle aktører. Årsrapportene viser at leieinntektene på disse er små (mellom 5000 og 6000 per lokale i måneden). Det vil derfor være et relativt billig tiltak å etablere et felleslokale, men det vil ha store positive ringvirkninger for beboerne i blokka.

Hva: Etablere felleslokale i et av butikklokalene.

Hvorfor: Å ha gode fellesarealer er et godt og en verdi for alle beboerne i borettslaget. Det virker også attraktivt for kjøpere.

Hvordan: Nedsettes en arbeidsgruppe bestående av styremedlem og beboere, hvor representant(er) fra styret har fast plass. Arbeidsgruppen skal være åpen, og lista for å delta i prosessen skal være lav.

Felleslokalenes formål: Selv om de er relativt små, ser vi for oss at lokalene kan innfri flere forskjellige mål. Dette kan for eksempel være en gjesteleilighet som kan leies for kortere perioder av familie og venner, selskap/bursdager, kontor/atelier for beboere, filmklubb, møterom og sosiale arrangementer for borettslaget.

Vi tenker også at uteområdet utenfor lokalet kan bli et hyggelig fellesområde for beboerne i sommerhalvåret.

Mandatet til arbeidsgruppa er å:

- Kartlegge hva andelseierne ønsker at et felleslokale skal inneholde.
- Undersøke hvor stort et bortfall av leieinntekter vil være, og hvilke grep man kan ta for å tjene inn dette.
- Kartlegge mulige modeller for drift av et mulig felleslokale. • Utarbeide et forslag til vedtak som stemmes over til Generalforsamlingen i 2025.

**Styrets innstilling**

Styret stiller seg bak dette forslaget



## Forslag til vedtak

Forslag til vedtak: Styret setter sammen en gruppe med det overnevnte mandatet. Oppstartsmøte skal holdes senest en måned etter generalforsamlingen

Sak 10

## Solcellepanel

### Forslag fremmet av:

Magnus Bjørnsen/Silje Breivik Simon Himmelstrup/Marie Hallandsvik Hortemo, Synne Gulliksen/Axel Hjelme

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn: Ifølge Oslo kommunes solcellekart, egner taket på Slottet seg veldig godt til solcellepaneler: <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/solkart/>. Et veldig raskt overslag viser at nesten halvparten av gårdens energibehov på årlig basis kan dekkes inn ved å kle taket med solceller.

Det er både økologisk og økonomisk fornuftig å bygge ut solceller på taket: Både OBOS, Oslo kommune og ENOVA har støtteordninger som vil gjøre en slik utbygging betydelig rimeligere enn markedspris.

### Styrets innstilling

Styret har allerede startet å undersøke dette og stiller seg bak dette forslaget.

## Forslag til vedtak

Styret setter ned en prosjektgruppe som undersøker mulighetene, søker finansiering og legger fram et forslag til hvordan man kan få bygget ut solceller på GF i 2025.

### Vedlegg

2. Sak Solceller.png

Sak 11

## Strøm i Bod

### Forslag fremmet av:

Sandra Elén Bjørnø

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ber styret se på muligheten til å se på muligheten for å åpne for å få strøm i bodene og ta kontakt med forsikringsselskapet for å se på hva det koster å inkludere bodene i forsikringen.



## Styrets innstilling

Grunnet brannsikkerhet er styrets innstilling nei. Dette har vært løftet tidligere, samt strøm på loft. Hvem skal betale for strømmen og hvordan skal dette utregnes? Det krever endring i sikringsskap og strømmåler som er omfattende og kostbart. Dette må undersøkes og bruke store ressurser på å få inn ekspertise for å se på muligheten for dette, for eksempel hvordan skal det kunne gjøres brannsikkert? Det kan ende med at vi betaler masse for å få vite at det ikke lar seg gjennomføre.

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

## Forslag til vedtak

Forslaget godkjennes

Sak 12

## Oppsett av kattetrapp

Forslag fremmet av:

Yngve Bråten, Eirik Dyrøy Lotsberg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi ønsker å fremsette et forslag om oppsett av kattetrapp. Vi eier en utekatt (Sonja). Sonja trives veldig godt i Etterstadslottet. Samtidig hadde det vært mye enklere for Sonja å komme seg ut og inn av leiligheten vår (første etasje i oppgang B) om hun kunne ha tatt i bruk en kattetrapp. Vi ser for oss at kattetrappen kan settes opp på baksiden av bygget, slik at Sonja enkelt kan komme seg ut og in i leiligheten via soveromsvinduet (evt. kjøkkenvinduet). Selve kattetrappen må ikke festes til selve bygget – den vil kun lene seg mot vinduskarmen. Kattetrappen kan dermed enkelt kan fjernes ved behov. Vi observerer at lignende kattetrapper er tatt i bruk av andre bortsettsalg på Etterstadsløtta. Vi har også vært i dialog med andre beboere i Etterstadslottet som har katt, og vet at dette forslaget støttes av flere.

## Styrets innstilling

Styret anbefaler å avvise forslaget slik det er fremstilt her. Forslagsstillerne står fritt til å undersøke med byantikvaren selv og løfte dette igjen på neste generalforsamling for eksempel. Det blir viktig å finne ut om dette er å regne regnes som fasadeendring. Hvis det gjør det kan bli dyrt med tanke på at trappa må stå i stil med fargen på veggen blant annet. Det er også et spørsmål om det gjelder for alle eller ingen. Dette kommer til å kreve en del arbeid.

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

## Forslag til vedtak

Forslaget godkjennes



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Ine Vargset	Etterstadsletta 4 L
Styremedlem	Johanne Bøckmann	Etterstadsletta 4 C
Styremedlem	Silje Aanes Egeberg	Etterstadsletta 4 I
Styremedlem	Martin L Sortland Eick	Etterstadsletta 4 H
Styremedlem	Johanne Furuhaug	Etterstadsletta 4 F
Varamedlem	Sarah Eick	Etterstadsletta 4 O
Varamedlem	Christian W. Mohr	Etterstadsletta 4 D
Varamedlem	Aud-Iren Terjesen	Etterstadsletta 4 P

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

##### Delegert

Axel Gjerstad Hjelme	Etterstadsletta 4 G
Ine Vargset	Etterstadsletta 4 L

##### Varadelegert

Johanne Furuhaug	Etterstadsletta 4 F
------------------	---------------------

#### Valgkomiteen

Astrid Tesaker	Etterstadsletta 91 A
----------------	----------------------

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

**Generelle opplysninger om Etterstad I Borettslag**

Borettslaget består av 103 andelsleiligheter.

Etterstad I Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950442999, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

1237	5
237	5

Første innflytting skjedde i 1931. Tomten ble kjøpt i 1986.

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.

Etterstad I Borettslag har ingen ansatte.

**Forretningsførsel og revisjon**

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## 4. Styrets arbeid

Vi anbefaler at styret utarbeider årsrapportens del om styrets arbeid i forkant av regnskapsmøtet.

Styrets arbeid bør inneholde informasjon om driften i siste styreperiode og eventuelle planer for neste periode.

Dette har vi jobbet med i 2023/24:

- Styremøter antall 12
- HMS-møter antall 2
- Møll på loftet i oppgang O
- Laget branninstruks
- Firesafe
  - o Årskontroll sommer 2023 med skifte av et panel og utbedring av feil og mangler
  - o Hyppig kontakt og oppfølging av feilmelding
  - o
- Oppfølging av peis og utfordringer knyttet til fyring
  - o Feiing av piper og kontakt med Brann- og redningsetaten
  - o Befaring på taket
  - o Videokontroll på utvalgte pipeløp
  - o Avdekket feil og mangler på noen pipeløp og fulgt opp utbedring
  - o Skifte av alle sotluker skjer våren 2024
  - o Avdekket ubalanse i lufttilførsel i leilighet grunnet ventilasjonssystemjusteringer på baderom gjort i 2023
    - Sjekket mulighet for røyksug i piperør for å forhåpentligvis redusere problemet med luftbalanse mellom peis og baderom. Det er ingen garanti for at dette tiltaket fungerer som ønsket. Stor investering.
    - Sett på mulighet for å skru av og på ventilasjon på badet i vintersesongen.
- Beboerkontakt
  - o Besvare henvendelser på Vibbo og e-post
  - o Henge opp informasjonsskriv i oppgangene
- Dugnad med opprydding av sykler
- Julegrantenning
- EL-HMS:
  - o Elvia har tilsyn på elektriskanlegg
  - o El-kontroll gjennomført. Funnet 103 avvik. 3 alvorlig. 72 avvik har blitt utbedret (inkludert de 3 alvorlige). Alle er planlagt å bli utbedret i løpet av vinteren – tidlig våren.
- Service på bergvarme og utbedring av feil.
- Startet systemisert HMS arbeid med hjelp av HMS modulen i Styrommet.
- Bærekraftmodul på Styrommet
- OBOS nøkkel
  - o Tilbud om gratis installasjon av OBOS nøkkel. Driftes av OBOS og er standardløsning på alle nye bygg.
- Service på nøkkelsystem
  - o sommer 2023: tekniske utfordringer knyttet til å lage nye nøkkelbrikker og dette måtte utbedres.
  - o vår 2024: utbedring av feil oppdaget ved strømbrydd.



- Kjellerprosjekt: fukt i noen av kjellerne
  - o sette inn avfukteranlegg i kjellerne: settes i gang vår 2024
  - o OPAK befaring høst 2023
- Vært tilgjengelig på dagtid for å ta i mot diverse håndtverkere, firesafe osv.
- Kontakt med vaktmester
- Kontakt med Skandinavisk utemiljø angående strøing og snømåking
- Følge opp gressklipperne og vedlikehold
- Befaring av vindu – er i prosess.
- Møte med gartnerne som passer på uteområdet
- Befaring av kjellerområder med tidligere styremedlem
- Kontakt med rådgiver i OBOS
- Kurs og webinarer gjennom OBOS
  - o HMS, innføring på Vibbo, regnskapsmøte, høstseminar, styrerommet, konflikthåndtering, bærekraftmodul
- Deltatt på OBOS generalforsamling
- Kontakt med Telia for bilagsattest
- Diverse informasjonsinnlegg på vibbo.no
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Godkjenne nye eiere og behandle søknader om utleie/bruksoverlatelse
- Snømåking på taket
- Vannfjerning utenfor oppganger



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Vesentlig avvik

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økning av renten.

### 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.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 410 000 til ordinært vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Etterstad I Borettslag.

### Lån

Etterstad I Borettslag har lån i Obos banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Obos økte sitt honorar med 5,1% for 2024.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### 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 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2024 og styret vil vurdere økonomien utover 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, 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](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap  
15 av 29 Årsrapport med årsberetning.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, 22. februar 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## BORETTSLAGET 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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>1 165 024</b>	<b>1 344 856</b>	<b>1 165 024</b>	<b>800 645</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	262 716	584 309	863 529	636 273
Tilbakeføring av avskrivning	14 36 220	63 245	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -659 959	-826 832	-739 000	-631 000
Innsk. øremerk. bankkto	-3 357	-553	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-364 380</b>	<b>-179 831</b>	<b>124 529</b>	<b>5 273</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>800 645</b>	<b>1 165 024</b>	<b>1 289 553</b>	<b>805 918</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	1 315 205	1 347 216		
Kortsiktig gjeld	-514 560	-182 192		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>800 645</b>	<b>1 165 024</b>		



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 336 893	3 949 260	4 482 000	4 733 000
Andre inntekter	3	800	17 825	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>4 337 693</b>	<b>3 967 085</b>	<b>4 482 000</b>	<b>4 733 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-25 803	-35 064	-28 629	-28 629
Styrehonorar	5	-175 000	-175 000	-175 000	-175 000
Avskrivninger	14	-36 220	-63 245	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 125	-9 500	-7 500	-7 500
Andre honorarer		-8 000	-28 000	-50 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-121 560	-116 660	-116 660	-129 033
Konsulenthonorar	7	-105 650	-61 102	-30 000	-50 000
Kontingenter		-20 600	-20 600	-25 000	-20 600
Drift og vedlikehold	8	-506 199	-492 107	-500 000	-410 000
Forsikringer		-413 640	-372 464	-396 674	-455 004
Festeavgift		0	-5 000	0	0
Kommunale avgifter	9	-788 404	-674 748	-758 595	-899 861
Energi/fyring		-5 294	-17 633	-5 000	-3 000
TV-anlegg/bredbånd		-271 666	-233 042	-233 042	-233 000
Andre driftskostnader	10	-496 285	-454 370	-399 371	-388 100
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 984 446</b>	<b>-2 758 535</b>	<b>-2 725 471</b>	<b>-2 809 727</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 353 247</b>	<b>1 208 550</b>	<b>1 756 529</b>	<b>1 923 273</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	56 965	46 542	0	0
Finanskostnader	12	-1 147 496	-670 783	-893 000	-1 287 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 090 531</b>	<b>-624 241</b>	<b>-893 000</b>	<b>-1 287 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>262 716</b>	<b>584 309</b>	<b>863 529</b>	<b>636 273</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		262 716	584 309		



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

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	2 093 597	2 093 597
Tomt		559 173	559 173
Andre varige driftsmidler	14	4	36 224
Aksjer og andeler	15	4 120	4 120
Miljøbankkonto, øremerket		158 507	110 978
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2 815 401</b>	<b>2 804 093</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		5 445	4 965
Energiavregning	21	0	186 822
Driftskonto OBOS-banken		1 057 295	510 031
Sparekonto OBOS-banken		252 465	643 249
Innestående i andre banker		0	2 150
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 315 205</b>	<b>1 347 216</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 130 606</b>	<b>4 151 309</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 102 * 100		10 200	10 200
Udekket tap	16	-19 571 455	-19 834 170
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-19 561 255</b>	<b>-19 823 970</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	22 837 903	23 497 862
Borettsinnskudd	18	177 800	177 800
Annen langsiktig gjeld	19	7 000	7 000
Avsetning bomiljøtiltak	19	154 597	110 425
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>23 177 300</b>	<b>23 793 087</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		144 787	173 373
Skyldige offentlige avgifter	20	85	2 940
Påløpte renter		114 372	5 279
Påløpte avdrag		52 441	0
Energiavregning	21	167 855	0
Annen kortsiktig gjeld	22	35 020	600
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>514 560</b>	<b>182 192</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 130 606</b>	<b>4 151 309</b>

Pantstillelse	23	33 942 800	33 942 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.02.2024  
Styret i Borettslaget Etterstad I

Ine Vargset/s/

Johanne Bøckmann /s/

Silje Aanes Egeberg/s/

Martin L Sortland Eick/s/

Johanne Furuhaug/s/

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

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

Felleskostnader	4 205 636
Lokaler	131 145
Eiendomsskatt	112
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 336 893</b>

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

Nøkler	800
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>800</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-25 803
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-25 803</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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 175 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 200, 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	-77 294
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 512
Fornebu Forvaltning AS	-8 094
N1 Arkitekter AS	-15 750
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-105 650</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-95 936
Drift/vedlikehold VVS	-21 719
Drift/vedlikehold elektro	-72 317
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-134 688
Drift/vedlikehold brannsikring	-55 276
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-121 763
Kostnader dugnader	-4 500



---

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -506 199**

---

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

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

Eiendomsskatt	-3 314
Vann- og avløpsavgift	-493 752
Feieavgift	-9 945
Renovasjonsavgift	-281 392
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-788 404</b>

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

Lokalleie	-3 433
Container	-33 304
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 611
Driftsmateriell	-1 629
Vaktmestertjenester	-163 689
Vakthold	-4 965
Renhold ved firmaer	-150 982
Snørydding	-83 826
Andre fremmede tjenester	-5 414
Kontor- og datarekvisita	-738
Trykksaker	-1 280
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-8 060
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 200
Andre kontorkostnader	-6 459
Porto	-600
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-15 612
Kontingenter	-5 150
Bank- og kortgebyr	-2 938
Velferdskostnader	-396
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-496 285</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 520
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 573
Kundeutbytte fra Gjensidige	40 872
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>56 965</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-667 603
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-479 893



---

**SUM FINANSKOSTNADER** **-1 147 496**

---

**NOTE: 13****BYGNINGER**

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

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	-43 845	
Avskrevet i år	-21 921	
		1
Robotklipper		
Tilgang 2020	36 873	
Avskrevet tidligere	-36 872	
		1
Hagemøbler nr 2		
Tilgang 2021	45 000	
Avskrevet tidligere	-30 000	
Avskrevet i år	-14 999	
		1
Hagemøbler nr 1		
Tilgang 2020	40 000	
Avskrevet tidligere	-39 999	
		1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>4</b>

---

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-36 220**

---

**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 fondsemisjon 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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2018

-16 361 336

Nedbetalt tidligere

2 641 272

Nedbetalt i år

479 238

-13 240 826

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020

-10 500 000

Nedbetalt tidligere

722 202

Nedbetalt i år

180 721

-9 597 077

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-22 837 903**

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1931

-167 200

Tilført i 2016

-10 600

**SUM BORETTSINNSKUDD**

**-177 800**

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

Avsetning bomiljøtiltak

-154 597

Innskudd lokale, opprinnelig 1931

-7 000

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

**-161 597**

**NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift

-85

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

**-85**

**NOTE: 21****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-385 104
----------------------------------	----------

<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-385 104</b>
-----------------------	-----------------

**KOSTNADER**

Strøm	217 249
-------	---------

<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>217 249</b>
----------------------	----------------

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-167 855</b>
----------------------------	-----------------

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: 22****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

OBOS Eiendomsforvaltning AS (avsatt honorar brenselsavregning)	-35 020
--	---------

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-35 020</b>
-----------------------------------	----------------

**NOTE: 23****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	177 800
-----------------	---------

Pantelån	22 837 903
----------	------------

	52 441
--	--------

<b>TOTALT</b>	<b>23 068 144</b>
---------------	-------------------

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 093 597
-----------	-----------

Tomt	559 173
------	---------

<b>TOTALT</b>	<b>2 652 770</b>
---------------	------------------



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 85009394. 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](mailto: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.

### Garantert betaling av felleskostnader

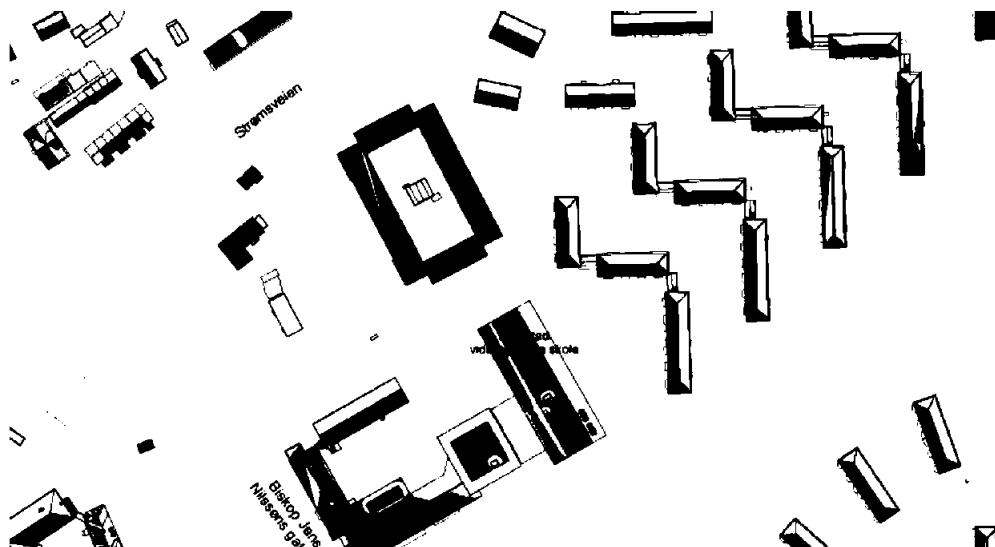
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



Vedlegg 2 til sak 10. Solcellepanel





### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 21.03.24

Selskapsnummer: 1 Selskapsnavn: Etterstad I Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: \_\_\_\_\_

28 av 29

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](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.