



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 999 530 206
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ETTERSTADTOPPEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS,
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anne Ekeland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 04.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 851 794	6 403 727
Sum inntekter		3 851 794	6 403 727
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	66 060
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			-30 208
Annen driftskostnad		1 401 721	1 375 803
Sum kostnader		1 470 181	1 411 655
Driftsresultat		2 381 613	4 992 072
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1	72
Sum finansinntekter		1	72
Annen finanskostnad		803 661	1 019 044
Sum finanskostnader		803 661	1 019 044
Netto finans		-803 660	-1 018 972
Ordinært resultat før skattekostnad		1 577 953	3 973 100
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 577 953	3 973 100
Årsresultat		1 577 953	3 973 100
Totalresultat		1 577 953	3 973 100
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 577 953	3 973 100
Sum overføringer og disponeringer		1 577 953	3 973 100



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		153 890 625	153 890 625
Sum varige driftsmidler		153 890 625	153 890 625
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		38 000	38 000
Sum finansielle anleggsmidler		38 000	38 000
Sum anleggsmidler		153 928 625	153 928 625
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			5 528
Andre fordringer		378 168	144 153
Sum fordringer		378 168	149 681
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		344 461	189 570
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		344 461	189 570
Sum omløpsmidler		722 629	339 251
SUM EIENDELER		154 651 254	154 267 876



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		190 000	190 000
Sum innskutt egenkapital		190 000	190 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		59 359 530	57 781 577
Sum opptjent egenkapital		59 359 530	57 781 577
Sum egenkapital		59 549 530	57 971 577
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		48 740 048	50 060 910
Øvrig langsiktig gjeld		46 140 000	46 140 000
Sum annen langsiktig gjeld		94 880 048	96 200 910
Sum langsiktig gjeld		94 880 048	96 200 910
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 888	4 321
Leverandørgjeld		216 788	91 068
Sum kortsiktig gjeld		221 676	95 389
Sum gjeld		95 101 724	96 296 299
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		154 651 254	154 267 876



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 305740

Enheten

Organisasjonsnummer: 999 530 206
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ETTERSTADTOPPEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS,
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anne Ekeland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 01.06.2022



Organisasjonsnr: 999 530 206
ETTERSTADTOPPEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 851 794	6 403 727
Sum inntekter		3 851 794	6 403 727
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	66 060
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			-30 208
Annen driftskostnad		1 401 721	1 375 803
Sum kostnader		1 470 181	1 411 655
Driftsresultat		2 381 613	4 992 072
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	1	1	72
Sum finansinntekter		1	72
Annen finanskostnad		803 661	1 019 044
Sum finanskostnader		803 661	1 019 044
Netto finans		-803 660	-1 018 972
Ordinært resultat før skattekostnad		1 577 953	3 973 100
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 577 953	3 973 100
Årsresultat		1 577 953	3 973 100
Totalresultat		1 577 953	3 973 100
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 577 953	3 973 100
Sum overføringer og disponeringer		1 577 953	3 973 100



Organisasjonsnr: 999 530 206
ETTERSTADTOPPEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		153 890 625	153 890 625
Sum varige driftsmidler		153 890 625	153 890 625

Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		38 000	38 000
Sum finansielle anleggsmidler		38 000	38 000

Sum anleggsmidler		153 928 625	153 928 625
-------------------	--	-------------	-------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer			5 528
Andre fordringer		378 168	144 153
Sum fordringer		378 168	149 681

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		344 461	189 570
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		344 461	189 570

Sum omløpsmidler		722 629	339 251
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		154 651 254	154 267 876
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		190 000	190 000
Sum innskutt egenkapital		190 000	190 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	59 359 530	57 781 577
Sum opptjent egenkapital	59 359 530	57 781 577
Sum egenkapital	59 549 530	57 971 577
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	48 740 048	50 060 910
Øvrig langsiktig gjeld	46 140 000	46 140 000
Sum annen langsiktig gjeld	94 880 048	96 200 910
Sum langsiktig gjeld	94 880 048	96 200 910
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 888	4 321
Leverandørgjeld	216 788	91 068
Sum kortsiktig gjeld	221 676	95 389
Sum gjeld	95 101 724	96 296 299
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	154 651 254	154 267 876



Organisasjonsnr: 999 530 206
ETTERSTADTOPPEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

0681 Etterstadtoppen Borettslag





Til andelseierne i Etterstadtoppen Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, torsdag 12. mai 2022 kl. 18.00
i Etterstadsletta 35 C.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Etterstadtoppen Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Etterstadtoppen Borettslag
avholdes 12. mai 2022 kl. 18.00 i Etterstadsletta 35 C.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Oppgradering av uteområder
- B) Utendørs tilgjengelig vannpost
- C) Vedtak fra fjorårets generalforsamling – etablere nytt dørcalling m/video

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 eller 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 04.04.2022

Styret i Etterstadtoppen Borettslag

Torill Astrup Svenning Roar Haglund Kari Halvorsen Elin Myrset

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Torill Astrup Svenning	Etterstadsletta 45 A
Styremedlem	Roar Haglund	Etterstadsletta 45 B
Styremedlem	Kari Halvorsen	Etterstadsletta 45 A
Styremedlem	Elin Myrset	Etterstadsletta 45 A
Varamedlem	Randi Hagerup	Etterstadsletta 45 A
Varamedlem	Karolina Joannasdotter	Etterstadsletta 45 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Torill Astrup Svenning Etterstadsletta 45 A

Varadelegert

Valgkomiteen

Franco Loyola Etterstadsletta 45 A

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 3 kvinner.

Generelle opplysninger om Etterstadtoppen Borettslag

Borettslaget består av 38 andelsleiligheter.

Etterstadtoppen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 999530206, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Etterstadsletta 45A

Etterstadsletta 45B

Gårds- og bruksnummer:

237 14

Første innflytting skjedde i 2014. Tomten, kjøpt i 2014 er på 3 203,3 m².

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.

Etterstadtoppen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 914 209.

Dette er kr 38 209 høyere enn budsjettet, dette skyldes fortrinnsvis innkreving av eiendomsskatt for de som er berørte andeler.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 470 181.

Dette er kr 71 549 lavere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 1 577 953 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 937 585 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerings for IN-innbetalinger er kr 640 368.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 500 953 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 653 000 til større vedlikehold. Posten omfatter kr 60 000 til annen gangs sanering av skjeggkre som ble gjennomført i februar i år. I tillegg ligger det inne konsulentonorarer/tiltak til prosess for reetablering av individuell varmemåling, gjennomgang av drift energisentral, utbedring av skader på betong på underside av balkong i B-oppgangen samt vurdering av pusskader i områder rundt flere av alternativ for utbedring er klare og tilbud innhentet må det vurderes om det vil være behov for lånefinansiering av tiltak. Styret vil forsøke å få dekket eventuelle kostnader til utbedring av tidligere utbygger selv om reklamasjonsfrist på 5 år er ute – borettslaget må trolig uansett dekke kostnadene selv i første omgang og vi har derfor valgt å kommentere dette spesielt ift budsjett.

I tillegg går et mindre beløp til gjennomgang med byggt teknisk konsulent samt utarbeidelse av enkel 10-årig vedlikeholdsplan med kostnadsestimat som kan utvikles til en mer detaljert plan i årene fremover. Bygningsmassen nærmer seg 10 års levetid og det er ønskelig å få opp et verktøy for å prioritere vedlikeholdstiltak samt ha en realistisk prognose på hva slags tiltak og kostnader som kan påløpe i årene fremover. Vi gjør oppmerksom på at vedlikeholdsplan settes opp i samsvar med Norsk Standard 3454 og Norsk Standard 3424. Planen vil gi veiledning for levetid og utskiftninger (inkl kostnadsestimat), men vil ikke innebære at man skifter ut eller gjør tiltak basert kun på beregnet levetid.

Styret har fastsatt handlingsplan for gjennomgang og reforhandling av flere av driftsavtalene som selskapet har i 2022. Vi har mange avtaler og det vurderes at dette er unødvendig fordyrende i tillegg til at enkelte tjenester trolig kan skaffes til lavere pris ved ny konkurranse i markedet i 2022. Inngåtte serviceavtaler ble i hovedsak inngått av OBOS da borettslaget ble etablert – det er vanlig at avtalene inneholder relativt lange oppsigelsesklausuler slik at nye avtaler først får effekt fra og med 2022, se for øvrig eget punkt om styrets arbeid.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnader har historisk sett vært variable og krevende å anslå. Det siste året har vært preget av ekstraordinær prisoppgang som ble noe mindre krevende enn først antatt som følge av offentlig fastsatte støtteordninger. I tråd med dette har vi budsjettert med samme nivå på energikostnader i 2022 som for 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 5 107. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Etterstadtoppen Borettslag.

**Lån**

Etterstadtoppen Borettslag har lån i to lån i OBOS Boligkreditt.

Begge lån har månedlig terminforfall, flytende rente på 2,230 % per 18.04.22. Det ene lånet løper fram til 30.05.24, det andre lånet løper fram til 30.05.54. Det siste lånet har avdragsfrihet fram til 30.06.24.

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførsel har økt med 2,5% iht brev til styret av 30.11.2021.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 15 % fra 01.05.2022.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Etterstadtoppen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Etterstadtoppen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap*



Uavhengig revisors beretning - Etterstadtoppen Borettslag

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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 07. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



ETTERSTADTOPPEN BORETTSLAG ORG.NR. 999 530 206, KUNDENR. 681

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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		243 862	179 758	243 862	500 953
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 577 953	3 973 100	554 270	168 460
Tilbakeføring av avskrivning		0	-30 208	30 000	30 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-383 277	-417 851	-383 000	-389 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-937 585	-3 460 938	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		257 091	64 103	201 270	-190 540
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		500 953	243 862	445 132	310 413

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	722 630	339 251
Kortsiktig gjeld	-221 676	-95 389
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	500 953	243 862



ETTERSTADTOPPEN BORETTSLAG ORG.NR. 999 530 206, KUNDENR. 681

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 183 447	1 434 462	1 166 952	1 151 952
Innkrevde felleskostnader	2	1 730 762	1 507 977	1 709 048	1 727 048
Andre inntekter		0	350	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		2 914 209	2 942 789	2 876 000	2 879 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-6 060	-8 460	-8 460
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Avskrivninger		0	30 208	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	5	-5 670	-4 844	-4 900	-5 000
Forretningsførerhonorar		-77 830	-75 930	-77 850	-79 780
Konsulenthonorar	6	-21 666	-36 259	-64 000	-150 000
Kontingenter		-7 600	-7 600	-7 600	-7 600
Drift og vedlikehold	7	-466 987	-462 260	-473 400	-653 000
Forsikringer		-86 076	-80 201	-99 000	-91 250
Kommunale avgifter	8	-321 462	-310 477	-301 000	-307 950
Garasjer	9	-54 083	-52 179	-75 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-84 395	-86 457	-85 000	-87 000
Andre driftskostnader	10	-275 952	-259 595	-255 520	-280 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 470 181	-1 411 655	-1 541 730	-1 820 540
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 444 028	1 531 134	1 334 270	1 058 460
Innbetalt andel fellesgjeld		937 585	3 460 938	0	0
DRIFTSRESULTAT		2 381 613	4 992 072	1 334 270	1 058 460
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1	72	0	0
Finanskostnader	12	-803 661	-1 019 044	-780 000	-890 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-803 660	-1 018 972	-780 000	-890 000
ÅRSRESULTAT		1 577 953	3 973 100	554 270	168 460
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 577 953	3 973 100		



ETTERSTADTOPPEN BORETTSLAG
ORG.NR. 999 530 206, KUNDENR. 681

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	139 535 625	139 535 625
Tomt		14 355 000	14 355 000
Aksjer og andeler	14	38 000	38 000
SUM ANLEGGSMIDLER		153 928 625	153 928 625
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer	15	0	5 528
Forskuddsbetalte kostnader		1 303	1 258
Andre kortsiktige fordringer	16	5 141	4 696
Energiavregning	20	371 725	138 199
Driftskonto OBOS-banken		344 286	189 396
Sparekonto OBOS-banken		175	174
SUM OMLØPSMIDLER		722 630	339 251
SUM EIENDELER		154 651 254	154 267 876
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 38 * 5000		190 000	190 000
Annen egenkapital	17	59 359 530	57 781 577
SUM EGENKAPITAL		59 549 530	57 971 577
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	48 740 048	50 060 910
Borettsinnskudd	19	46 140 000	46 140 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		94 880 048	96 200 910
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		216 788	91 068
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 300 000)		0	0
Påløpte renter		4 888	4 321
SUM KORTSIKTIG GJELD		221 676	95 389
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		154 651 254	154 267 876



13

Etterstadtoppen Borettslag

Pantstillelse	21	154 100 000	153 800 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.04.2022
Styret i Etterstadtoppen Borettslag

Torill Astrup Svenning/s/

Roar Haglund/s/

Kari Halvorsen/s/

Elin Myrset/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.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 530 754
Garasje	93 000
Parkering, ytre garasjen	85 200
Eiendomsskatt	21 808
Kapitalkostnader på IN-lån	770 774
Kapitalkost. lån 2	391 386
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	10 086
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	11 201
Overført til kapitalkostnader	-1 183 447
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 730 762

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

Arbeidsgiveravgift	-8 460
--------------------	--------

SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460
------------------------------	---------------

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 60 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 670.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-17 344
------------------	---------

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 541
--	--------

Multiconsult Norge AS	-781
-----------------------	------

SUM KONSULENTHONORAR	-21 666
-----------------------------	----------------

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-10 965
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-6 622
---------------------------	--------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-102 160
-----------------------------------	----------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-55 849
------------------------------	---------

Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-134 831
---------------------------------	----------

Drift/vedlikehold brannsikring	-43 461
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-103 100
--------------------------------------	----------

Egenandel forsikring	-10 000
----------------------	---------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-466 987
---------------------------------	-----------------

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-21 828
---------------	---------

Vann- og avløpsavgift	-176 018
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-123 616
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-321 462
-------------------------------	-----------------

**NOTE: 9****GARASJER****KOSTNADER GARASJER**

Forsikring	-12 856
Driftskostnader	-37 365
Konsulent tjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 863
SUM GARASJER	-54 083

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-74 730
Renhold ved firmaer	-96 675
Snørydding	-41 832
Andre fremmede tjenester	-37 208
Andre kontorkostnader	-830
Telefon, annet	-15 100
Porto	-595
Kontingenter	-1 900
Bank- og kortgebyr	-2 429
Avsetning tap på fordringer	-4 653
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-275 952

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1
SUM FINANSINNTEKTER	1

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-780 860
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-19 310
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-1 491
SUM FINANSKOSTNADER	-803 661

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2014	139 445 000
Kostpris ladebokser/bokført verdi 2019	90 625
Avskrevet tidligere år	-30 208
Tilbakeført avskrivning 2019	30 208
SUM BYGNINGER	139 535 625

Tomten ble kjøpt i 2014.

Gnr.237/bnr.14

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

**NOTE: 14****AKSJER OG ANDELER**

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

Antall aksjer: 380. Pålydende: 100. Balanseført verdi: 38 000.

Den samlede aksjekapital i EKTV AS er på kr 636 400.

NOTE: 15**KUNDEFORDRINGER**

Kundefordringer	4 653
Tap på krav	-4 653
SUM KUNDEFORDRINGER	0

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	5 141
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	5 141

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	12 427 644
Egenkapital fra IN tidligere år	54 616 818
Egenkapital fra IN 2021	937 585
Reduksjon EK fra IN	-8 622 517
SUM ANNEN EGENKAPITAL	59 359 530

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

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 18****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS, lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr 31.12.21 var 1,83%. Løpetiden er 40 år

Opprinnelig, 2014	-92 280 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	43 554 624	
Nedbetalt i år, IN	937 585	
Restgjeld til banken pr.31.12.2021		-47 787 791

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1

OBOS Boligkreditt AS, lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr 31.12.21 var 1,83%. Løpetiden er 10 år

Opprinnelig, 2014	-15 380 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 982 272	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	383 277	
Nedbetalt tidligere, IN	11 062 194	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12.2021		-952 257

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN **-48 740 048**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.



AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS Boligkreditt AS, lån 1 Første avdrag er 30/06-2024 Potensiell endring i felleskostnader fra 01/06-2024
5006	900
4001	1 550
1002, 2006	1 600
4002	1 850
5002	2 600
4005	2 650
2002	2 950
3002	3 050
2007	3 100
1008	3 150
2004	4 250
1006, 2003	4 300
3003	4 400
3006, 4003	4 550
1001	4 650
1007	4 800
4004	4 900
5004	5 100
1004, 1005	5 400
2005	5 550
5003	6 050
5001	7 300

NOTE: 19

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2014	-46 140 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-46 140 000

**NOTE: 20****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-171 120
----------------------------------	----------

SUM INNETEKTER	-171 120
-----------------------	-----------------

KOSTNADER

Strøm	404 646
-------	---------

SUM KOSTNADER	404 646
----------------------	----------------

Uoppgjorte avregninger 2019 og 2020	138 199
-------------------------------------	---------

SUM ENERGIAVREGNING	371 725
----------------------------	----------------

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**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	46 140 000
-----------------	------------

Pantelån	48 740 048
----------	------------

Beregnete IN-forpliktelser	46 931 886
----------------------------	------------

TOTALT	141 811 934
---------------	--------------------

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	139 535 625
-----------	-------------

Tomt	14 355 000
------	------------

TOTALT	153 890 625
---------------	--------------------



4. INNKOMNE SAKER

Sak A) Oppgradering uteområder

Forslagsstiller: Nicolai Sjøpstad, Etterstadsletta 45 B

Saksinformasjon: Uteområdet på fremsiden av blokka er pent opparbeidet med beplantning, men mangler noen enkle fasiliteter som kunne løftet området som sosialt område for beboerne, og hvor man eksempelvis kan arrangere barnebursdager e.l. Særlig nå som naboblokkene har omgjort det f lotte uteområdet øst for parsellhagen til sykkelskur har vi i 45AB mistet umiddelbar nærhet til naturlig skygge og hagefølelse.

Forslag til vedtak: Sette opp pergola el (enkel takoverbygget konstruksjon/seil) med plass til min 2-3 «benkebord», og eventuelt bygge/installere en\ enkel og solid grill/ovn i tilknytning.

A1) Etablere reservasjonsliste for booking av tidspunkter hvis man ønsker å arrangere for eksempel barnebursdag.

Styrets innstilling:

Styret er i utgangspunktet positive til tiltak som kan gi mer bruk av hagen som viktig trivselsfaktor for beboerne. Styret har likevel i forslag til vedtak ikke anbefalt et slikt tiltak nå hensyntatt med selskapets økonomi samt et større antall kostnadskrevende vedlikeholdstiltak som må gjennomføres og finansieres det neste året.

Vedrørende forslag A1):

Dette er i utgangspunktet ordinær del av drift. Styret mener dagens ordning fungerer bra og ser ikke at det er stort press på bruk av uteområdene. Vi kan ikke se at det er ønskelig å etablere nye løsninger som krever mer administrasjon eller har potensial for tvister.

Prinsippet om «Først til mølla» bør være rådende prinsipp for bruk av felles uteområder. Behov for tilgang til uteområdene knyttet til spesielle markeringer el, kan løses ved tidlig oppmøte eventuelt en henstilling via Vibbo til øvrige beboere om spesielle behov.

Styrets forslag til vedtak:

Styret anbefaler ikke et slikt tiltak nå hensyntatt med selskapets økonomi samt et større antall kostnadskrevende vedlikeholdstiltak som må gjennomføres og finansieres det neste året.

A1) Saken inngår i drift av selskapet samt samtlige andelseieres rett til å benytte felles uteområder. Bruk av uteområder skjer som hovedregel etter prinsippet «Først til mølla».

Sak B) Utendørs tilgjengelig vannpost

Forslagsstiller: Nicolai Sjøpstad, Etterstadsletta 45

Vi mangler en utendørs vannpost tilgjengelig for alle beboere til bruk for å spyle sykkel etc. Er kjent med at det er 2 tilkoblingspunkter for vann skjult i kun i hekken foran blokka, men disse er ikke allment tilgjengelig.

Forslag til vedtak:

Etablere vannpost med vannslange tilgjengelig for beboere. Forslag til plassering kan være i nærheten av søppeldunkene.

Styrets innstilling:

Det anbefales ikke etablering av nye tekniske anlegg i selskapet uteområder av hensyn til selskapets økonomiske situasjon og store vedlikeholdstiltak som skal gjennomføres fremover.

Styrets forslag til vedtak:

Det etableres ikke fasiliteter som ny vannpost el i selskapets uteområder nå.

Sak C) Vedtak fra fjorårets generalforsamling – etablere nytt dørcalling m/video

Sak fra styret

Saksframstilling: Styret fikk i årsmøte for Etterstadtoppen borettslag for 2021 i oppdrag å utrede mulighet for å etablere ny løsning for dørcalling med videoløsning. Styret skulle innhente tilbud i markedet og saken forelegges selskapets generalforsamling for vedtak i 2022.

Styret har innhentet tre tilbud i markedet for å skifte dagens dørcalling slik at man har mulighet for videoløsning på portåpner i leiligheter. Tilbudene ga relativt likelydende pris for utskiftning på rundt kr 200 000 inkludert mva.

Styret vurderer at eksisterende dørcallinganlegg er av nyere dato, og at evt utskiftninger/oppgraderinger ikke foretas nå som følge av selskapets økonomiske situasjon og store vedlikeholdstiltak som planlegges gjennomført. Tiltaket kan ikke finansieres innenfor selskapets midler og vil kreve låneopptak gjennom vedtak i ekstraordinær generalforsamling.

Styrets forslag til vedtak:

Det installeres ikke nytt dørcallinganlegg med mulighet for video med kostnad kr 200 000 nå.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Innstilling fremlegges på generalforsamlingen 12. mai.

I valgkomiteen for Etterstadtoppen Borettslag

Franco Loyola

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styret har i 2021 gjennomført 10 styremøter samt egne møter med selskapets forvaltningskonsulent. Styret ivaretar oppfølging av oppgaver som retter seg mot selskapet både ift offentlige myndigheter og tjenesteleverandører, krav iht lov og forskrift mv som ikke kan ivaretas av den enkelte andelseier (som for eksempel HMS, brannvern ol). Styret ivaretar også oppgaver relatert til eiendomsoverdragelser, ivaretar ansvar etter borettslagslovens bestemmelser samt følger opp beboersaker i tillegg til å ha ansvar for drift og vedlikehold av selskapets bygninger og fellesanlegg.

Styret har i 2021 fastsatt følgende handlingsplan for videre arbeid i 2022;

1. Reetablering individuell varmemåling
2. Gjennomgang tekniske anlegg/drift energisentral
3. Kontroll og utbedring av skader i betong og pusskader rundt vinduer utvendig. Vurdere krav mot utbygger.
4. Gjennomgang og reforhandling/konkurransesutsetting av tjenesteleveranser til selskapet
5. Informasjon – etablere ny struktur på informasjon som er tilgjengelig for alle andelseiere o praktiske forhold som for eksempel eiendomsoverdragelser, nøkler/brikker, el-billading, el-sjekk mv. Selskapets nettside støttes ikke lenger slik at vi ikke kan legge ut informasjon der og må vurdere annen løsning (muligheter i Vibbo for eksempel).

Styret

Styret har e-post etterstadtoppen@styrerommet.no.

Se Etterstadtoppen Borettslags hjemmeside på vibbo.no/etterstadtoppen for ytterligere informasjon.

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Boliginformasjon om din leilighet på nett

Styret får mange spørsmål om dokumenter vedrørende installasjoner og produkter i leiligheter. Noen har fått perm med informasjon fra tidligere eiere, men vi minner om at alle leiligheter har en digital oversikt på nett via boligpermen.no. Søk opp Etterstadtoppen i systemet og gå inn på din leilighet via leilighetsnummer. Er du ny eier av bolig og mangler tilgang til løsningen? Tidligere eier må gå inn i systemet og slette seg som bruker slik at du selv får registrert deg på leilighetsnummeret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Etterstadtoppen Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Coor Service Management.



Parkering

Selskapet har en indre garasjekjeller der plasser disponeres av/tilhører enkelte leiligheter. Parkeringsplasser i indre garasje kan kun benyttes av andelseiere i selskapet (ikke leies ut til eksterne el).

Borettslaget har ytterligere 24 parkeringsplasser i en ytre garasje, disse disponeres av privatpersoner både i og utenfor borettslaget som har kjøpt bruksrett til en garasjeplass. Styret fastsetter månedlig leie for garasjeplasser i indre og i ytre garasje, det føres ikke fullstendig regnskap for garasjene. Ved salg av bruksrett på en av plassene er det viktig at dette meldes særskilt til OBOS slik at det blir foretatt skifte av leietaker.

Lading el-bil

Selskapets ansvar omfatter infrastruktur i kjeller samt overordnet avtaleforvaltning med selskapet Energiplan. Eier av garasjeplass som ønsker å kjøpe boks for lading av el-bil, tar selv direkte kontakt med firmaet Energiplan og vår kontaktperson Jørn Ritzi for avtale. Eier av ladeboks må selv kontakte Energiplan dersom man har problemer med lading.

Nøkler/skilt

Nøkler er del av nøkkelsystem der man kontakter styret ved behov for å bestille flere.

Elektroniske brikker koster kr 300 ferdig programmert og kan bestilles hos styret. Ved mottak må det kvitteres for brikken som deretter faktureres via OBOS. Dersom du mister brikke så er det viktig å gi beskjed til styret slik at brikken blokkeres for tilgang til bygget. Når du melder fra trenger styret å vite nummeret på brikken som er mistet eller eventuelt hvilke numre er det er på de brikkene du har igjen (nummeret finnes på brikkene – notér gjerne på forhånd ned numrene på alle dine brikker).

Garasjeportåpner bestiller man selv hos firmaet Norport. Garasjeportåpner må deretter overleveres til styret for å programmeres for å kunne åpne begge garasjeportene. Dersom du må bytte batteri på garasjeportåpner og deretter får problemer med at den ikke åpner portene – ta kontakt med styret for reprogrammering.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6653480. 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.



Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **28.02. og 30.08.** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Større vedlikehold og rehabilitering

2019 Etablering av ladeinfrastruktur i garasjen.



0681 Etterstadtoppen Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.