



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Karoline Rud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.07.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 475 467	3 851 794
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 475 467</b>	<b>3 851 794</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 489 448	1 401 721
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 557 908</b>	<b>1 470 181</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 917 559</b>	<b>2 381 613</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		758	1
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>758</b>	<b>1</b>
Annen finanskostnad		1 234 471	803 661
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 234 471</b>	<b>803 661</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 233 713</b>	<b>-803 660</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 683 846</b>	<b>1 577 953</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 683 846</b>	<b>1 577 953</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 683 846</b>	<b>1 577 953</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 683 846</b>	<b>1 577 953</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 683 846	1 577 953
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 683 846</b>	<b>1 577 953</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		153 890 625	153 890 625
Sum varige driftsmidler		153 890 625	153 890 625
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		38 000	38 000
Andre fordringer		40 943	
Sum finansielle anleggsmidler		78 943	38 000
Sum anleggsmidler		153 969 568	153 928 625
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		406	
Andre fordringer		697 229	378 168
Sum fordringer		697 635	378 168
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		340 719	344 461
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		340 719	344 461
Sum omløpsmidler		1 038 353	722 629
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>155 007 922</b>	<b>154 651 254</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		190 000	190 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>190 000</b>	<b>190 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		62 043 376	59 359 530
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>62 043 376</b>	<b>59 359 530</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>62 233 376</b>	<b>59 549 530</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		46 423 975	48 740 048
Øvrig langsiktig gjeld		46 180 739	46 140 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>92 604 714</b>	<b>94 880 048</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>92 604 714</b>	<b>94 880 048</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 870	4 888
Leverandørgjeld		159 583	216 788
Annen kortsiktig gjeld		379	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>169 832</b>	<b>221 676</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>92 774 546</b>	<b>95 101 724</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>155 007 922</b>	<b>154 651 254</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 415033

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Karoline Rud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 01.06.2023



Organisasjonsnr: 999 530 206  
ETTERSTADTOPPEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 475 467	3 851 794
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 475 467</b>	<b>3 851 794</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 489 448	1 401 721
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 557 908</b>	<b>1 470 181</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 917 559</b>	<b>2 381 613</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		758	1
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>758</b>	<b>1</b>
Annen finanskostnad		1 234 471	803 661
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 234 471</b>	<b>803 661</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 233 713</b>	<b>-803 660</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
		2 683 846	1 577 953
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
		2 683 846	1 577 953
<b>Årsresultat</b>		<b>2 683 846</b>	<b>1 577 953</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 683 846</b>	<b>1 577 953</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 683 846	1 577 953
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 683 846</b>	<b>1 577 953</b>



Organisasjonsnr: 999 530 206  
ETTERSTADTOPPEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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			
Sum varige driftsmidler		153 890 625	153 890 625
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler			
		38 000	38 000
Andre fordringer			
		40 943	
Sum finansielle anleggsmidler		78 943	38 000
Sum anleggsmidler		153 969 568	153 928 625
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
		406	
Andre fordringer			
		697 229	378 168
Sum fordringer		697 635	378 168
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		340 719	344 461
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		340 719	344 461
Sum omløpsmidler		1 038 353	722 629
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>155 007 922</b>	<b>154 651 254</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		190 000	190 000



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>190 000</b>	<b>190 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	62 043 376	59 359 530
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>62 043 376</b>	<b>59 359 530</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>62 233 376</b>	<b>59 549 530</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	46 423 975	48 740 048
Øvrig langsiktig gjeld	46 180 739	46 140 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>92 604 714</b>	<b>94 880 048</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>92 604 714</b>	<b>94 880 048</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 870	4 888
Leverandørgjeld	159 583	216 788
Annen kortsiktig gjeld	379	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>169 832</b>	<b>221 676</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>92 774 546</b>	<b>95 101 724</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>155 007 922</b>	<b>154 651 254</b>



Organisasjonsnr: 999 530 206  
ETTERSTADTOPPEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2023

Etterstadtoppen Borettslag

15. mai 2023

Selskapsnummer: 681





## Velkommen til årsmøte i Etterstadtoppen 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:

15. mai 2023 kl. 18:00, Etterstad videregående skole, peisestua. Bygg A.

### 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.

### 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. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

**Styret i Etterstadtoppen 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

Torill Astrup Svenning er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble OBOS rådgiver, Sunniva Nordmelan, foreslått. Protokollvitner velges i møtet.



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. 681 årsrapport.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.

Sak 7

### Valg av tillitsvalgte



### Roller og kandidater

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år  
Kandidater velges i møtet

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet

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  
Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet

Sak 9

### Valg av valgkomité

### Roller og kandidater

**Valg av 1 valgkomité** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### 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	Karolina Joannasdotter	Etterstadsletta 45 B
Varamedlem	Espen Lunde	Etterstadsletta 45 B

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Torill Astrup Svenning Etterstadsletta 45 A

### Valgkomiteen

Randi Hagerup Etterstadsletta 45 A

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [etterstadtoppen@styrerrommet.no](mailto:etterstadtoppen@styrerrommet.no). Se Etterstadtoppen Borettslags hjemmeside på [www.vibbo.no/etterstadtoppen](http://www.vibbo.no/etterstadtoppen) for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

#### Vibbo

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

### 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

Gårds- og bruksnummer:

237 14

Første innflytting skjedde i 2014. Tomten ble kjøpt i 2014.

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 Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## **Styrets arbeid**

### **Styrets sammensetning og arbeidsform**

Styret består av styreleder, tre styremedlemmer og to varamedlemmer. Styret i Etterstadtoppen har som fast praksis at varamedlemmer deltar fast i styremøter med mindre de ikke selv ønsker eller ikke har anledning.

Det er avholdt totalt 10 styremøter i perioden. Styret har normalt møter den første uken hver måned med unntak av månedene juli og august.

Det gjennomføres både fysiske og digitale møter for å sikre best mulig deltagelse. Oppfølgings- og planleggingsbehov samt konkrete tiltak følges opp av én eller flere av styrets medlemmer etter vedtak eller som fast del av den enkeltes tildelte ansvarsområde (for eksempel oppfølging i forhold til vaktmester, renhold og lignende). Mindre saker avklares og følges opp pr e-post eller telefon mellom styremøter.

### **Styrets oppgaver**

Styret har ansvar for å ivareta beboernes felles interesser. Styret skal gjennomføre vedtakene som har blitt fattet på årsmøtet samt forvalte bygningsmassen og eiendommens verdier til beboernes beste.

Å drifte borettslaget innebærer å holde oversikt over økonomien, kreve inn fellesutgifter, betale regninger, håndtere HMS-oppgaver samt kalle inn til og avholde styremøter. Det er også styrets oppgave å ta seg av drift- og vedlikehold av bygningen og fellesarealene ved inngåelse av avtaler og oppfølging av vaktmestertjenester, renhold og lignende. Det ligger også til styret å engasjere håndverkere og entreprenører til reparasjoner samt oppussing- og rehabiliteringsprosjekter av bygningen inkludert fellesarealer og tekniske anlegg.

Styret har også ansvar for å formidle informasjon samt svare ut borettslagets forpliktelser overfor myndigheter i lov og forskrift og er borettslagets kontaktpunkt for plansaker og nabovarsler som kommer inn via kommunens plan- og bygningsmyndighet. Styret skal følge opp overdragelser av leiligheter og garasjeplasser samt sørger for innkjøp og programmering av nøkkelbrikker og garasjeportåpnere. Til informasjon har borettslaget tidligere installert OBOS-nøkkel på inngangsdørene på utgangsdører fra oppgangene, som muliggjør døråpning og deling av nøkler via app (mer informasjon på Vibbo). Brannvern er en viktig del av styrets oppgave - innebærer å sikre ivaretagelse av tekniske anlegg, sikre at det alltid er frie rømningsveier i oppganger/fellesarealer og informasjon til beboere i form av branninstruks og lignende. I tillegg har selskapet flere avtaler knyttet til tjenesteavtaler på brannvern for å sikre at selskapet har oppfylt lovpålagte forpliktelser.

Det er i hovedsak forhold knyttet til styrets oppgaver beskrevet ovenfor som har vært tema i styremøtene i fjor. I tillegg kan man lese litt mer om saker styret har behandlet i året som gikk nedenfor.

### **Noen enkeltsaker og driftshendelser for 2022/2023:**



- Kartlegging og undersøkelser av mulige løsninger individuell varmemåling, se mer nedenfor.
- Problemer med puss som smuldrer opp/utfelling av betong rundt vinduer utvendig kontrollert på befaring sammen med Multiconsult. Det er sendt inn prøve til SINTEF for å avdekke årsak. Utbedring iverksettes i 2023 (forsikringssak), se mer nedenfor.
- Det ble i fjor meldt om mindre skader på undersiden av en av balkongene i B-oppgangen. Det er avholdt befaring med Multiconsult og borettslaget har fått rapport og anbefaling om mindre tiltak, se mer nedenfor.
- Konkurs hos firmaet Energiplan AS som leverte ladebokser og service for infrastruktur for lading av el-bil. Noen mindre inntekter inngikk i konkurs da selskapet.
- Det er på plass ny avtale for service og kjøp av ladebokser med Ev Soft AS. Tjenesten ser ikke ut til å fungere godt (tilbakemelding fra andelseiere) og styret skal se på om det finnes andre løsninger/firma som kan gi et bedre tilbud at borettslaget påføres ytterligere kostnader eller må skifte ladebokser. Det arbeides med å se om det er teknisk mulig å ha egen kurs for elbillading, slik at vi kan etablere a-konto løsning og sikre full inndekning av kostnader i fremtiden.
- Det var problemer med driftsstans på varmeanlegg rundt årsskiftet, se mer nedenfor. Vi har fått opplyst at den ene av de to pumpene som sørger for at varmtvann sirkulerer til gulvvarme er defekt (elektronikken som styrer pumpe). Det jobbes for å få avklart a) om det er riktig eller det er andre problemer med pumpen og b) om kun defekt elektronikk kan utbedres eller om hele pumpa må skiftes.
- Det var problemer med stans på ventilasjonsanlegget rundt årsskiftet. Årsaken var ustabil vær med mye vind, nedbør og veldig skiftende temperaturer som gjorde at snø hadde tett varmegjenvinneren i teknisk rom på taket. Anlegget fungerte etter opptining og filterbytte. Dette har ikke vært et problem på vinterstid tidligere, men det må vurderes om det er nødvendig med tiltak for å skjerme luftinntaket bedre.
- Det er registrert ett tilfelle av tett avløpsrør på kjøkkenstammen på gavlvegg i A-oppgangen i 2023. Problemet ble utbedret ved at rør ble staket opp/rengjort. Firmaet som utførte jobben, opplyste at teknisk løsning for røropplegget (langt rørstrekk før påkobling til avløpsrør i kjeller samt relativt lite fall) etter deres vurdering gjør avløpsløsningen systemet mer utsatt for å gå tett. I tillegg mente de at stakelukene til avløpsrør er uheldig plassert (ligger inne i låste boder tilhørende beboere som det kan være vanskelig å få tilgang til på kort varsel). Styret tar med seg tilbakemeldingen og vurderer mulige behov for tiltak i samråd med Multiconsult.
- Det ble i 2020 funnet skjeggkre i fellesarealer samt noen leiligheter. Det er i tråd med anbefalinger gjennomført to runder med sanering. Andregangs sanering gjennomført i februar 2022 og åten som ble lagt ut av Anticimex har effekt inntil 12-36 måneder. Det er ikke meldt om nye observasjoner etter tiltak.
- Det har over flere år pågått en tvist med eier av parkeringsplass i ytre garasje, som ikke vil betale felleskostnader. Månedlig kostnad er lav og det hadde vært ønskelig å få til en løsning uten å en kostnadskrevende vei om rettsapparatet. Det viser seg

ikke å være mulig og borettslaget må bekoste juridisk bistand frem til Forlikrådet, se forslag til budsjett 2023.

- Det er over år registrert problemer med enkelte balkongdører – balkongdøren lar seg ikke lukke/åpne. Mulig årsak kan være problemer med skinne i dør (mulig dårlig tilpasning ved montering). Det er også mulig at problemet forverres av at balkongdørene er tunge og har seget over tid. Styret vurderer kontroll av evt skjevheter i alle dører. Vi minner ellers om at det er viktig at alle følger opp og smører opp låsemekanismen minst årlig.

#### **Avtalestruktur for tjenesteleveranser**

- Avtale for skjøtsel med Tranby AS utløp i november i fjor. Styret er fornøyd med leveranser fra selskapet tidligere år og det er inngått ny avtale. Avtalen er løpende med mulighet for oppsigelse årlig (tidligere 3-årig uten oppsigelsesadgang). Pris er regulert med konsumprisindeks samt noe økning som følge av generell prisvekst i markedet, se budsjettforslag 2023.
- Avtalene med Vaktmesterkompaniet om brøyting på brannoppstillingsplass foran blokka er sagt opp. Det har vært lite behov de siste årene og dette selskapet dukket heller ikke alltid opp når det hadde snødd på tross av gjentatte purringer. Årlig kostnad var i overkant av kr 40.000,-. Ny avtale inngått med vaktmesterfirmaet om brøyting ved behov for kr 1.500,- ekskl. mva pr gang.
- Serviceavtale med NTI på ventilasjon er sagt opp. Avtalen var kostbar og sto ikke i forhold til tid som ble brukt til årlig service. Styret arbeider med ny serviceavtale der medgått tid til årlig service vektlegges samt faste timepriser etter medgått tid for arbeid som ikke inngår som ledd i ordinær service.
- Etterstadtoppen borettslag er med i Etterstad Kabel-tv og kjøper tv- og internettjenester via dette selskapet. Det er meldt om prisøkning på tjenestene fra Telia – se budsjettforslag. Det vurderes likevel som økonomisk sett gunstigere å kjøpe tjenester via større enhet og styrets vurdering er at det ikke er sannsynlig at borettslaget får bedre priser eller tjenester ved avtaler som enkeltstående borettslag.
- Det er fortsatt behov for å gjennomgå og eventuelt reforhandle enkelte driftsavtaler for selskapet. Arbeidet startet i fjor og vil videreføres neste år for tjenester knyttet til energisentral, ventilasjon (se ovenfor) samt avtaler knyttet til brannvern (antall, frekvens vurdert opp mot lovkrav).

#### **Deltagelse i andre fora**

Etterstadtoppen er fast deltager i Etterstad Vel (mer informasjon på [www.etterstad.no](http://www.etterstad.no)). Det er møter én gang pr måned med unntak av juli og august.

Velforeningen er særlig opptatt av plan- og byggesaker samt nærmiljøtiltak. Det er mange planer for utbygging i området fremover og det er viktig at vi står sammen med

naboer på Etterstad samt Bryn og Vålerenga med innspill til Plan- og bygningsetaten og politiske organer.

Sporveien kommer i løpet av 2023 med forslag til reguleringsplan og utbygging av hele sitt område med kontorer og ca. 280 boliger. Saken er viktig for hele nabolaget, men klart viktigst for borettslag som Etterstadtoppen som er en av de nærmeste naboene. Hovedutfordringer i planforslagene er trafikk i hele området. Økt trafikk med tunge kjøretøy, flere personbiler til bruk for Sporveien og til nye leiligheter gir dårligere trafikksikkerhet for alle typer trafikanter, mer støy samt parkeringsutfordringer på gateplan som blir negativ belastning for hele boområdet på Etterstad. Sporveien går også inn for å flytte adkomst for tungtrafikk og personbiler rett over veien fra borettslagets utkjøring i Etterstadsletta fra garasjen. Høyde på nybygg og plassering vil også bli et tema. Etterstad vel vurderer både felles svar til kommunen samt å gå veien om politiske partier med forslag i saken. Andelseiere kan også uttale seg som privatpersoner.

#### **Status drift og planlagt vedlikehold**

- Styret avventer svar fra SINTEF om årsak til registrerte pusskader rundt vinduer, se ovenfor. Meldes inn som forsikringssak. Puss i vindusmyg må trolig fjernes og erstattes av nytt med unntak for vinduer montert inn i mørkt treverk på fasaden inn mot hagen.

- Betongskade på underside av balkong i 5. etasje i B-oppgang har blitt undersøkt av Multiconsult som konkluderte med at det er snakk om en mindre skade og ikke et konstruksjonsproblem. Skaden vil bli utbedret samtidig med pusskader rundt vinduene.

- Det ble i forbindelse med befaring av pusskader utvendig observert mindre tverrgående riss i betongelementer i et par leiligheter. Tegningsmateriell og FDV for bygget er gjennomgått og foreløpig konklusjon fra Multiconsult er at dette ikke skyldes alvorlig problem i form av setningsskader eller annet som gir risiko for alvorlige problemer av noe slag. Styret er i dialog med andelseiere i berørte leiligheter og det vil bli gitt mer utdypende informasjon når endelig rapport foreligger fra Multiconsult.

- Det er igangsatt arbeid for å etablere en løsning for individuell varmemåling. Det ser ikke ut til å være mulig å hente ut data fra tidligere system. Utfordringen i forhold til ny løsning er at det er svært lite plass i fordelerskapet der eventuelt nytt måleutstyr skal monteres.

- Sirkulasjonspumpe i energisentral med defekt elektronikk som må repareres eller skiftes ut. Borettslaget må ha to fungerende pumper i energisentralen for å ha back-up og for å sikre at vi får ut varme til leiligheter i fyringssesongen.

- I 2020 ble det observert skjeggkre i kjellerboder. Det er gjennomført to runder med sanering av leiligheter og fellesområder i tråd med anbefaling fra skadedyrfirma. Effekten av tiltaket har varighet fra 12-36 måneder og vi har ikke mottatt meldinger om nye observasjoner etter gjennomførte saneringene.

- Mulige tiltak som kan bli aktuelle i 2023 i tillegg til det som er beskrevet ovenfor er bedre klimabeskyttelse rundt luftinntaket til ventilasjon på taket, ventiler til gulvvarme i leiligheter (kalde gulv enkelte steder, ventilasjon/effekt i bygget) samt støytiltak fra



energisentralen. Det er i tillegg aktuelt å starte kartlegging av mulige problemer som følge av hvordan røropplegget for vann og avløp er konstruert for å se om mulige problemer kan forebygges, se ovenfor.

- Det er behov for å utarbeide en langsiktig vedlikeholdsplan for 5-10 år. Det ble planlagt å utarbeide vedlikeholdsplan i fjor, men det ble ikke gjennomført som følge av sikkerhet knyttet til økonomi etter prisutviklingen på varer og tjenester. Bygget nærmer seg 10 år og det er viktig å ha oversikt over mulige vedlikeholdsbehov fremover. Målsettingen er å få satt opp vedlikeholdsplan, ha rutine for å oppdatere planen årlig samt gi en beskrivelse i årsberetninger over gjennomførte tiltak.

Det ble i 2022 gjennomført ett større vedlikeholdstiltak/utskiftning; skiftet dørpumpe på utgangsdør i A-oppgangen.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte kapitalkostnader.

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

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte renter på lån.

### Resultat

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

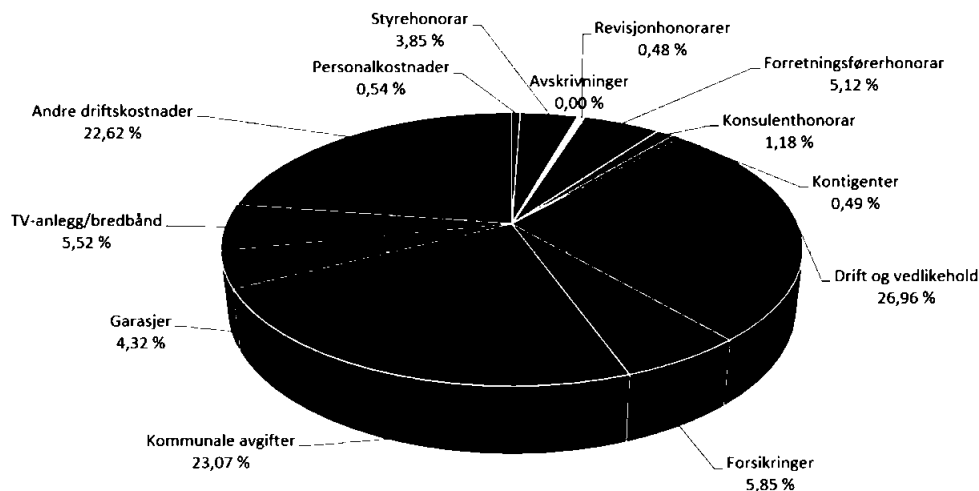
### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### 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 2023

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 495 000,- til ordinær drift og vedlikehold. Det planlegges flere tiltak i 2023 som delvis inngår i budsjettforslaget. Årsaken til at det foreløpig ikke er endelig fastsatt er at borettslaget ikke har fått avklart hva slags løsninger som er aktuelle og/innhentet tilbud på utbedring. Det er også aktuelt å søke forsikringsdekning for ett eller flere av tiltakene (egenandel og noen kostnader må uansett påregnes). Dersom faktiske kostnader til utbedring blir høye, kan det bli behov for lånefinansiering. Styret vil informere nærmere dersom det blir aktuelt. Styret vil understreke at det i alle tilfeller dreier seg om mindre beløp, som ikke vil medføre økning i felleskostnad.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon og 23,4 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser og betales av andelseiere som er ilagt eiendomsskatt.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022. Det arbeides med å etablere ny løsning for individuell varmemåling, slik at kostnader kan fordeles a-konto etter forbruk i leiligheter.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Etterstadtoppen Borettslag.

### Lån

Etterstadtoppen Borettslag har lån to i OBOS-Banken. Lånene har månedlig forfall med flytende rente på 4,1% pr 21.03.23. Lånene løper til mai 2054 og mai 2024. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret til OBOS øker med 4,2% i 2023. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 01.01.23. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Etterstadtoppen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Etterstadtoppen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 681 årsrapport.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 avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 30. mars 2023  
**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-sikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>500 953</b>	<b>243 862</b>	<b>500 953</b>	<b>868 522</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	2 683 846	1 577 953	323 460	898 083
Tilbakeføring av avskrivning	0	0	30 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18 -364 804	-383 277	-389 000	-368 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17 -1 951 269	-937 585	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-204	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>367 569</b>	<b>257 091</b>	<b>-35 540</b>	<b>530 083</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>868 521</b>	<b>500 953</b>	<b>465 413</b>	<b>1 398 605</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	1 038 353	722 629		
Kortsiktig gjeld	-169 832	-221 676		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>868 522</b>	<b>500 953</b>		



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 597 774	1 183 447	1 151 952	2 164 440
Innkrevde felleskostnader	2	1 926 424	1 730 762	1 882 048	2 218 560
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 524 198</b>	<b>2 914 209</b>	<b>3 034 000</b>	<b>4 383 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-8 460	-8 460	-8 460	-8 460
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Avskrivninger		0	0	-30 000	0
Revisjonshonorar	5	-7 500	-5 670	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-79 775	-77 830	-79 780	-84 000
Konsulenthonorar	6	-18 350	-21 666	-150 000	-150 000
Kontingenter		-7 600	-7 600	-7 600	-7 600
Drift og vedlikehold	7	-420 089	-466 987	-653 000	-495 000
Forsikringer		-91 183	-86 076	-91 250	-100 000
Kommunale avgifter	8	-359 376	-321 462	-307 950	-420 357
Garasjer	9	-67 228	-54 083	-60 000	-65 000
TV-anlegg/bredbånd		-85 976	-84 395	-87 000	-88 000
Andre driftskostnader	10	-352 372	-275 952	-280 500	-320 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 557 908</b>	<b>-1 470 181</b>	<b>-1 820 540</b>	<b>-1 804 917</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>1 966 290</b>	<b>1 444 028</b>	<b>1 213 460</b>	<b>2 578 083</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		1 951 269	937 585	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>3 917 559</b>	<b>2 381 613</b>	<b>1 213 460</b>	<b>2 578 083</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	758	1	0	0
Finanskostnader	12	-1 234 471	-803 661	-890 000	-1 680 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 233 713</b>	<b>-803 660</b>	<b>-890 000</b>	<b>-1 680 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 683 846</b>	<b>1 577 953</b>	<b>323 460</b>	<b>898 083</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 683 846	1 577 953		



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

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	139 535 625	139 535 625
Tomt		14 355 000	14 355 000
Aksjer og andeler	14	38 000	38 000
Miljøbankkonto, øremerket		40 943	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>153 969 568</b>	<b>153 928 625</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer	15	406	0
Forskuddsbetalte kostnader		0	1 303
Andre kortsiktige fordringer	16	20 907	5 141
Energiavregning	21	676 322	371 725
Driftskonto OBOS-banken		340 543	344 286
Sparekonto OBOS-banken		176	175
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 038 354</b>	<b>722 629</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>155 007 922</b>	<b>154 651 254</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 38 * 5 000		190 000	190 000
Annen egenkapital	17	62 043 376	59 359 530
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>62 233 376</b>	<b>59 549 530</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	46 423 975	48 740 048
Borettsinnskudd	19	46 140 000	46 140 000
Avsetning bomiljøtiltak	20	40 739	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>92 604 714</b>	<b>94 880 048</b>



14

Etterstadtoppen Borettslag

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		159 583	216 788
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 300 000, avsluttet)		0	0
Påløpte renter		9 870	4 888
Annen kortsiktig gjeld	22	379	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>169 832</b>	<b>221 676</b>

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD****155 007 922 154 651 254**

Pantstillelse	23	154 100 000	154 100 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.03.2023

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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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

### NOTE: 2

#### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 702 324
Kapitalkost. lån 2	373 800
Garasje	93 000
Parkering	86 400
Eiendomsskatt	44 700
Kapitalkostnader på IN-lån	1 079 371
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	134 631
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	9 972
Overført til kapitalkostnader	-1 597 774
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 926 424</b>

### NOTE: 3

#### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 460</b>

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

### NOTE: 4

#### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 60 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 500.

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

Juridisk bistand	-5 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 288
Multiconsult Norge AS	-7 313
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-18 350</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-90 396
Drift/vedlikehold VVS	-8 045
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-102 160
Drift/vedlikehold heisanlegg	-58 784
Drift/vedlikehold brannsikring	-44 701
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-110 003
Egenandel forsikring	-6 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-420 089</b>

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

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

Eiendomsskatt	-47 106
Vann- og avløpsavgift	-187 418
Renovasjonsavgift	-124 852
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-359 376</b>

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

Forsikring	-13 667
Drift/vedl.hold	-9 214
Administrasjon	-2 640
Vaktmester	-41 707
<b>SUM KOSTNADER GARASJER</b>	<b>-67 228</b>

<b>SUM GARASJER</b>	<b>-67 228</b>
---------------------	----------------

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-42 828
Lyspærer og sikringer	-6 426
Vaktmestertjenester	-81 619
Renhold ved firmaer	-100 530
Snørydding	-44 360
Andre fremmede tjenester	-45 126
Andre kontorkostnader	-10 120
Internett, tekniske anlegg	-17 034
Kontingenter	-1 900
Bank- og kortgebyr	-2 428
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-352 372</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	553
Renter av sparekonto i OBOS-banken	205
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>758</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 214 002
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-18 968
Renter og provisjon på kassekreditt	-1 501
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 234 471</b>

**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
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>139 535 625</b>

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	5 059
Tap på krav	-4 653
<b>SUM KUNDEFORDRINGER</b>	<b>406</b>

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	20 907
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>20 907</b>

**NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	14 285 997
Egenkapital fra IN tidligere år	55 554 403
Egenkapital fra IN 2022	1 951 269
Reduksjon EK fra IN	-9 748 293
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>62 043 376</b>

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

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS, lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,88 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig, 2014	-92 280 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	44 492 209	
Nedbetalt i år, IN	1 890 035	
Restgjeld til banken pr.31.12.2021		-45 897 756

OBOS Boligkreditt AS, lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,88 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2014	-15 380 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 365 549	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	364 804	
Nedbetalt tidligere, IN	11 062 194	
Nedbetalt i år, IN	61 234	
Restgjeld til banken pr.31.12.2022		-526 219
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-46 423 975</b>

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 (fra 10/1-20) Potensiell endring i felleskostnader fra 01/06-2024	Første avdrag er 30/06-2024
5006		600
4001		1 050
1002, 2006		1 100
4002		1 250



20

Etterstadtoppen Borettslag

5002	1 500
4005	1 800
2002	2 000
3002	2 050
1008	2 150
3006	2 750
1006, 2003, 2004	2 900
3003	3 000
4003	3 100
1001	3 150
1007	3 250
4004	3 350
5004	3 450
1004, 1005	3 700
2005	3 750
5003	4 100
5001	4 950

**NOTE: 19**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2014 -46 140 000

**SUM BORETTSINNSKUDD -46 140 000**

**NOTE: 20**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -40 739

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -40 739**

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

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

<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-171 120</b>
-----------------------	-----------------

**KOSTNADER**

Strøm	475 718
-------	---------

<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>475 718</b>
----------------------	----------------

Uoppgjorte avregninger	371 724
------------------------	---------

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>676 322</b>
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkeltes 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 enkeltes forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 22****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Strøm	-379
-------	------

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-379</b>
-----------------------------------	-------------

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

Pantelån	46 423 975
----------	------------

Beregnete IN-forpliktelser	47 757 379
----------------------------	------------

<b>TOTALT</b>	<b>140 321 354</b>
---------------	--------------------

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

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

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

<b>TOTALT</b>	<b>153 890 625</b>
---------------	--------------------



## Annen informasjon om borettslaget

### 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](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.

### 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 via epost [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.08** og **28.02** 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.

### 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.



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 15.05.23

**Selskapsnummer:** 681 **Selskapsnavn:** Etterstadtoppen 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:** \_\_\_\_\_

**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.