



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 142 510  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ETTERSTAD ØST  
Forretningsadresse: c/o 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: Kristine Finnanger  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2022

### 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, 16.05.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 789 541	6 674 488
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 789 541</b>	<b>6 674 488</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		218 200	198 180
Annen driftskostnad		6 204 877	3 741 534
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 423 077</b>	<b>3 939 714</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>366 464</b>	<b>2 734 774</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 351	13 410
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 351</b>	<b>13 410</b>
Annen finanskostnad		489 091	661 847
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>489 091</b>	<b>661 847</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-483 740</b>	<b>-648 437</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-117 276</b>	<b>2 086 337</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-117 276</b>	<b>2 086 337</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-117 276</b>	<b>2 086 337</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-117 276</b>	<b>2 086 337</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-117 276	2 086 337
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-117 276</b>	<b>2 086 337</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		14 014 652	14 014 652
Sum varige driftsmidler		14 014 652	14 014 652
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		4 320	4 320
Sum finansielle anleggsmidler		4 320	4 320
Sum anleggsmidler		14 018 972	14 018 972
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 382 210	3 372 764
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 382 210	3 372 764
Sum omløpsmidler		2 382 210	3 372 764
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 401 182</b>	<b>17 391 736</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		10 800	10 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 800</b>	<b>10 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		14 847 202	14 729 926
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-14 847 202</b>	<b>-14 729 926</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-14 836 402</b>	<b>-14 719 126</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		29 252 519	31 275 381
Øvrig langsiktig gjeld		526 600	526 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>29 779 119</b>	<b>31 801 981</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>29 779 119</b>	<b>31 801 981</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		51 357	52 068
Leverandørgjeld		1 407 108	256 813
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 458 465</b>	<b>308 881</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>31 237 583</b>	<b>32 110 862</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 401 182</b>	<b>17 391 736</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 266260

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 950 142 510  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ETTERSTAD ØST  
Forretningsadresse: c/o 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: Kristine Finnanger  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2022

**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, 24.05.2022



Organisasjonsnr: 950 142 510  
BORETTSLAGET ETTERSTAD ØST

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 789 541	6 674 488
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 789 541</b>	<b>6 674 488</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		218 200	198 180
Annen driftskostnad		6 204 877	3 741 534
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 423 077</b>	<b>3 939 714</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>366 464</b>	<b>2 734 774</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 351	13 410
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 351</b>	<b>13 410</b>
Annen finanskostnad		489 091	661 847
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>489 091</b>	<b>661 847</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-483 740</b>	<b>-648 437</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-117 276</b>	<b>2 086 337</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-117 276</b>	<b>2 086 337</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-117 276</b>	<b>2 086 337</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-117 276</b>	<b>2 086 337</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-117 276	2 086 337
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-117 276</b>	<b>2 086 337</b>



Organisasjonsnr: 950 142 510  
BORETTSLAGET ETTERSTAD ØST

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		14 014 652	14 014 652
Sum varige driftsmidler		14 014 652	14 014 652

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		4 320	4 320
Sum finansielle anleggsmidler		4 320	4 320

Sum anleggsmidler		14 018 972	14 018 972
-------------------	--	------------	------------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Sum fordringer		0	0

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 382 210	3 372 764
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 382 210	3 372 764

Sum omløpsmidler		2 382 210	3 372 764
------------------	--	-----------	-----------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 401 182</b>	<b>17 391 736</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		10 800	10 800
Sum innskutt egenkapital		10 800	10 800

Opptjent egenkapital



Udekket tap	14 847 202	14 729 926
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-14 847 202</b>	<b>-14 729 926</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-14 836 402</b>	<b>-14 719 126</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	29 252 519	31 275 381
Øvrig langsiktig gjeld	526 600	526 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>29 779 119</b>	<b>31 801 981</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>29 779 119</b>	<b>31 801 981</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	51 357	52 068
Leverandørgjeld	1 407 108	256 813
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 458 465</b>	<b>308 881</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>31 237 583</b>	<b>32 110 862</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>16 401 182</b>	<b>17 391 736</b>



Organisasjonsnr: 950 142 510  
BORETTSLAGET ETTERSTAD ØST

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

Etterstad Øst Borettslag

2. mai 2022

Selskapsnummer: 46





## Velkommen til årsmøte i Etterstad Øst 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:

2. mai 2022 kl. 18:00, Kruttverket, Arnljot Gellines vei 41..

### 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 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 møteleder 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. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Orientering om utomhusprosjektet v. styreleder.
4. Fastsettelse av honorarer
5. Vedtektsendring ISEKK
6. Vedtektsendring parkeringsplasser
7. Innsats for å redusere støybelastning
8. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Etterstad Øst Borettslag**



Sak 1

## **Konstituering**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

### **Forslag til vedtak**

Godkjent

Sak 2

## **Årsrapport og årsregnskap**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 117 276 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

### **Vedlegg**

- 1. Årsrapport s.46 s.u.pdf



Sak 3

### **Orientering om utomhusprosjektet v. styreleder.**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

**Forslag til vedtak**

Til orientering

Sak 4

### **Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 190 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 190 000.

Sak 5

### **Vedtektssendring ISEKK**

**Forslag fremmet av:**

Styret

**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

ISEKK og lignende anordninger bidrar til å forsøple borettslagets eiendom når de blir stående i lengre tid.

**Forslag til vedtak**

Det er ikke tillatt å benytte ISEKK og tilsvarende løsninger på borettslagets eiendom eller i veibanen uten tillatelse fra styret. Søknad om dette må være styret i hende senest to uker før evt. bruk. Ved bruk kan ISEKK o.l. maks stå på borettslagets eiendom i to virkedager før den må fjernes. Det er beboers ansvar å sørge for at dette skjer. (Foreslås som (9) under kapittel – avsnitt 5-1: Andelseiernes vedlikeholdsplikt.)



Sak 6

## Vedtektsendring parkeringsplasser

### Forslag fremmet av:

Tonje Orseth/Styret (samordnet)

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det har vært lite åpenhet og dårlig tilgang til informasjon om hvem som har parkeringsplass og hvem som står på venteliste for parkering. Det er behov for å bedre på dette, både for å styrke informasjonen til den enkelte beboer, særlig for dem som står på venteliste. Og for å sikre at det er tillit til at fordelingen skjer riktig og rettferdig i henhold til de prinsippene som gjelder for tildeling av plasser. Samtidig hører det med i bildet at det på grunn av utomhusprosjekt, pluss etablering av to gjesteparkeringsplasser – vedtatt av årsmøtet, ikke har vært tildelt nye, faste parkeringsplasser til noen nye beboere i inneværende periode.

### Forslag til vedtak

Antall plasser i sykkelbod og på parkeringsplassene som har skiftet eier i foregående år, skal tas med som en fast del av årsrapporten. Listen med oppdatert oversikt over eiere/beboere som har plass på bilparkering og i sykkelbod, samt venteliste til begge, legges åpent og tilgjengelig ut til kontinuerlig gjennomsyn for alle beboere på Vibbo. Men det er bare styret som har tilgang til å redigere listen. (Foreslås som (4) under pkt.8-2: Styrets oppgaver.)

Sak 7

## Innsats for å redusere støybelastning

### Forslag fremmet av:

Styret

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vårer blokker, bygget i betong, er svært sårbare for lydgjennomgang og støy leilighetene imellom. Derfor vil styret starte opp et prosjekt for å redusere støynivået, på ulike områder. Noe av grunnlaget for dette arbeidet er allerede lagt, ved at styremedlem Clas Høsøien har kartlagt bl.a. trinnlyd mellom leiligheter. Men arbeidet må fortsette; dels ved å øke oppmerksomheten om at den enkelte beboer må ta hensyn og ikke påføre sine naboer støy i unødvendig grad – også på de tidene av døgnet da ikke er krav til stillettid.



Vi vil også se på mulige løsninger, så vel teknisk som økonomisk. Dette vil i så fall være en oppgradering av våre bygg, som også vil kunne gi en verdiøkning på leilighetene som kommer den enkelte andelseier til gode.

#### **Forslag til vedtak**

Borettslaget skal drive et systematisk arbeid på flere felt for å redusere problemet med støy mellom leilighetene i den enkelte blokk.

Sak 8

### **Vedtaksendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

#### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtaksendring i vårt borettslag:

#### **Forslag til vedtak**

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»



Sak 9

## 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 10

## Valg av tillitsvalgte

Flere av de foreslåtte kandidatene til styreverv stiller av praktiske grunner kun for 1 år. I tillegg har en kandidat til varamedlem trukket sitt kandidatur. Derfor er det et ønske å ta høyde for store utskiftninger og tilsvarende behov for å sikre kontinuiteten ved neste styrevalg. Dette er grunnen til at valgkomiteen foreslår et stort antall faste medlemmer i styret denne gangen. Ifølge vedtektene skal det velges 2 varamedlemmer, men vi mener dette hensynet er ivarettatt ved det høye antallet foreslåtte faste medlemmer.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Johnny Gimmestad

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

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Anette Dahl
- Christine Mæjlænder-Larsen

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Iver Tangen Stensrud

**Valg av 3 styremedlemmer** Velges for 2 år



Følgende stiller til valg som styremedlemmer :

- Magnus Telle
- Sigrid Odden Westeng
- Trine Røed

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



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Johnny Gimmestad	Etterstadsletta 52
Styremedlem	Trond Ivar Borge	Etterstadsletta 52
Styremedlem	Anette Dahl	Etterstadsletta 49
Styremedlem	Clas Ola Høsøien	Etterstadsletta 47
Styremedlem	Christine Mejlænder-Larsen	Etterstadsletta 47
Styremedlem	Magnus Telle	Etterstadsletta 50
Varamedlem	Trine Røed	Etterstadsletta 50
Varamedlem	Ane Barstad Solvang	Etterstadsletta 50

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Johnny Gimmestad Etterstadsletta 52

Varadelegert

Clas Ola Høsøien Etterstadsletta 47

### Valgkomiteen

Thale Henrikke Eddie Etterstadsletta 52

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 2 kvinner.

### Generelle opplysninger om Etterstad Øst Borettslag

Borettslaget består av 108 andelsleiligheter.

Etterstad Øst Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950142510, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Etterstadsletta 47-49

Etterstadsletta 50-52

Gårds- og bruksnummer:

237 16 17

Første innflytting skjedde i 1950. Tomten, kjøpt i 1986 er på 10 423 m<sup>2</sup>. 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. Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Etterstad Øst 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.

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

**Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 6 789 541.

**Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 6 423 077.

**Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 117 276 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

**Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 923 745 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 6 461 000 til større vedlikehold.



## **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. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

## **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

## **Forsikring**

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

## **Lån**

Etterstad Øst Borettslag har lån i Husbanken og OBOS-banken.

Lånet i Husbanken har en flytende rente på 0,89% per 11.03.2022. Restgjeld per 11.03.2022 er 4 309 695.

Lånet i OBOS-banken har en flytende rente på 2,15% per 11.03.2022. Restgjeld per 11.03.2022 er 28 490 728.

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

## **Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonoraret har økt med 2,5% i 2022 i henhold til utsendt brev.

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.

Ifølge budsjettet vil nåværende felleskostnader på tross av låneopptaket redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Etterstad Øst

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Etterstad Østs 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 regnskapsforerselskap

## Uavhengig revisors beretning - Borettslaget Etterstad Øst



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, 29. mars 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

  
**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



## BORETTSLAGET ETTERSTAD ØST ORG.NR. 950 142 510, KUNDENR. 46

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>3 063 883</b>	<b>2 904 441</b>	<b>3 063 883</b>	<b>923 745</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-117 276	2 086 337	398 080	-3 600 420
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-2 022 862	-1 926 895	-2 019 000	-2 117 229
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-2 140 138</b>	<b>159 442</b>	<b>-1 620 920</b>	<b>-5 717 649</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>923 745</b>	<b>3 063 883</b>	<b>1 442 963</b>	<b>-4 793 903</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		2 382 210	3 372 764		
Kortsiktig gjeld		-1 458 465	-308 881		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>923 745</b>	<b>3 063 883</b>		



## BORETTSLAGET ETTERSTAD ØST ORG.NR. 950 142 510, KUNDENR. 46

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	6 788 041	6 628 283	6 737 000	6 767 000
Andre inntekter	3	1 500	46 205	289 000	340 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>6 789 541</b>	<b>6 674 488</b>	<b>7 026 000</b>	<b>7 107 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-28 200	-18 180	-27 500	-27 000
Styrehonorar	5	-190 000	-180 000	-190 000	-190 000
Revisjonshonorar	6	-7 420	-6 420	-7 000	-7 000
Andre honorarer		-10 000	0	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-126 780	-123 685	-127 000	-130 000
Konsulenthonorar	7	-57 104	-172 063	-230 000	-80 000
Kontingenter		-21 600	-25 920	-25 920	-25 920
Drift og vedlikehold	8	-2 956 424	-1 074 804	-3 161 000	-6 461 000
Forsikringer		-270 094	-261 486	-275 000	-280 000
Kommunale avgifter	9	-856 959	-851 580	-859 500	-886 500
Energi/fyring	10	-972 714	-390 990	-400 000	-1 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-239 860	-245 720	-250 000	-250 000
Andre driftskostnader	11	-685 922	-588 865	-586 000	-598 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-6 423 077</b>	<b>-3 939 714</b>	<b>-6 148 920</b>	<b>-10 145 420</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>366 464</b>	<b>2 734 774</b>	<b>877 080</b>	<b>-3 038 420</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	5 351	13 410	20 000	0
Finanskostnader	13	-489 091	-661 847	-499 000	-562 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-483 740</b>	<b>-648 437</b>	<b>-479 000</b>	<b>-562 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-117 276</b>	<b>2 086 337</b>	<b>398 080</b>	<b>-3 600 420</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-117 276	0		
Reduksjon udekket tap		0	2 086 337		



## BORETTSLAGET ETTERSTAD ØST ORG.NR. 950 142 510, KUNDENR. 46

### BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	13 273 509	13 273 509
Tomt		741 143	741 143
Rehabilitering	15	0	0
Aksjer og andeler	16	4 320	4 320
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>14 018 972</b>	<b>14 018 972</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Driftskonto OBOS-banken		108 998	604 903
Sparekonto OBOS-banken		2 273 212	2 767 861
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 382 210</b>	<b>3 372 764</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 401 182</b>	<b>17 391 736</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 108 * 100		10 800	10 800
Udekket tap	17	-14 847 202	-14 729 926
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-14 836 402</b>	<b>-14 719 126</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	29 252 519	31 275 381
Borettsinnskudd	19	526 600	526 600
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>29 779 119</b>	<b>31 801 981</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		1 407 108	256 813
Påløpte renter		5 233	5 863
Påløpte avdrag		46 124	46 205
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 458 465</b>	<b>308 881</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 401 182</b>	<b>17 391 736</b>
Pantstillelse	20	43 952 100	43 952 100
Garantiansvar		0	0



Oslo, 22.3 2022  
Styret i Borettslaget Etterstad Øst

Johnny Gimmestad/s/

Trond Ivar Borge/s/

Anette Dahl/s/

Clas Ola Høsøien/s/

Christine Mejlænder-larsen/s/

Magnus Telle/s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	6 642 816
Parkeringsleie	93 600
Forretningslokale	90 175
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 826 591</b>

### REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-38 550
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 788 041</b>

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

Salg nøkler	1 500
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>1 500</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-28 200
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-28 200</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 190 000. I tillegg har styret fått dekket bespisning for kr 4 000, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 420.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-11 688
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-27 291
Konsulentonorarer Norsk Elbilforening	-18 125
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-57 104</b>

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

Konsulentonorar landskapsarkitekt	-313 608
Prosjektledelse	-447 006
Trondslie utomhusanlegg	-1 343 351
Oslo kommune gebyr Plan og Bygningsetaten	-26 000
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 129 966</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-306 055
Drift/vedlikehold VVS	-25 209
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 417
Drift/vedlikehold heisanlegg	-174 807
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-144 677
Drift/vedlikehold brannsikring	-29 614
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-138 290
Kostnader dugnader	-1 390
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 956 424</b>



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

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

Vann- og avløpsavgift	-510 513
Feieavgift	-855
Renovasjonsavgift	-345 591
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-856 959</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-828 561
Olje/Biomasse	-144 153
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-972 714</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-11 456
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 403
Diverse leiekostnader/leasing	-5 000
Lyspærer og sikringer	-1 870
Vaktmestertjenester	-230 880
Renhold ved firmaer	-290 875
Snørydding	-60 256
Gressklipping	-50 944
Andre fremmede tjenester	-741
Trykksaker	-3 041
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 000
Andre kontorkostnader	-1 300
Porto	-6 450
Kontingenter	-4 320
Bank- og kortgebyr	-2 957
Velferdskostnader	-4 930
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-685 922</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 351
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>5 351</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-37 008
------------------------------------	---------



Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-64 177
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-274 789
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-113 117
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-489 091</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1950	5 227 479
Oppskrevet 1972	1 412 030

**REHABILITERING**

Balkonger og innglassing	
Tilgang 2004	6 634 000

<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>13 273 509</b>
----------------------	-------------------

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.237/bnr.16 m. flere

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

**NOTE: 15****REHABILITERING**

Landskapsarkitekt honorar	313 608
Prosjektledelse	447 006
Tronslien	1 343 352
Oslo Kommune	26 000
Kostnadsføring prosjekt, vedlikhold	-2 129 966

<b>SUM REHABILITERING</b>	<b>0</b>
---------------------------	----------

**NOTE: 16****AKSJER OG ANDELER**

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

Antall aksjer: 108 Pålydende: 40 Balanseført verdi: 4 320

Etter fondsemisjon i Etterstad Kabel TV eier borettslaget nå 1 080 aksjer.

Den samlede aksjekapital i Etterstad Kabel TV AS er på kr 621 000.

**NOTE: 17****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2003	-11 730 000	
Nedbetalt tidligere	6 911 111	
Nedbetalt i år	555 870	
		-4 263 019

OBOS Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2014	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	-1 716 986	
Nedbetalt i år	167 297	
		-3 549 689

OBOS BOLIGKREDITT AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2017	-18 545 447	
Nedbetalt tidligere	2 494 678	
Nedbetalt i år	765 614	
		-15 285 155

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2017	-8 400 000	
Nedbetalt tidligere	1 711 263	
Nedbetalt i år	534 081	
		-6 154 656

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-29 252 519****NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1950	-526 600
------------------	----------

---

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-526 600****NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	526 600
Pantelån	29 252 519
Påløpte avdrag	46 124
<b>TOTALT</b>	<b>29 825 243</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:



14

Etterstad Øst Borettslag

Bygninger	13 273 509
Tomt	741 143
<b>TOTALT</b>	<b>14 014 652</b>

---



## Annen informasjon om borettslaget

### STYRETS ARBEID:

Styret har i perioden mai 2021-mai 2022 bestått av disse medlemmene:

Anette Dahl, Christine Mejlænder-Larsen, Clas Ola Høsøien, Johnny Gimmestad (styreleder), Magnus Telle og Trond Borge. Samt to varamedlemmer: Ane Barstad Solvang og Trine Røed.

### MØTER

Styret har avholdt 12 ordinære møter i løpet av perioden, foruten budsjett- og regnskapsmøter med Obos. Møtene har, i tråd med gjeldende råd fra helsemyndighetene og praksis i Obos, i all hovedsak vært avholdt elektronisk, på Teams, fram til februar 2022.

I tillegg til ordinær generalforsamling, er det også avholdt en ekstraordinær generalforsamling. Begge ble avholdt elektronisk. På den ekstraordinære generalforsamlingen, avholdt i perioden 19-22. mai, var temaet forslag til ny utomhusplan. Denne ble vedtatt med 38 stemmer for og 11 stemmer mot.

Styret, ved henholdsvis styreleder Johnny Gimmestad og styremedlem Magnus Telle, har også deltatt jevnlig i styremøtene til Etterstad Vel og Etterstad Kabel-TV. Styreleder deltok også på det elektroniske årsmøtet i OBOS sentralt.

-

### ARBEIDSDELING:

Ulike ansvarsområder og arbeidsoppgaver har vært slik fordelt på følgende styremedlemmer:

- Økonomi, kommunikasjon, eksternt kontakt, planlegging og koordinering av styrets arbeid: Johnny Gimmestad.
- HMS (helse, miljø og sikkerhet) innvendig vedlikehold, m.m.: Christine Mejlænder Larsen og Trine Røed.
- Eiendom og utomhus vedlikehold: Anette Dahl
- IT/strøm/sykkelparkering: Magnus Telle
- Bilparkering/bygningsmessig vedlikehold: Clas Høsøien
- Ytre vedlikehold/praktisk oppfølging: Trond Borge

Grønn gruppe ble opprettet sommeren 2021, ledet av varamedlem i styret, Ane Barstad Solvang. Hun har senere måttet si fra seg vervet og i skrivende stund er gruppen uten ledelse og ikke aktiv.

Brannansvarlige for de enkelte blokker har vært:

- Nr.52: Erik Johannesen
- Nr.50: Jan Ove Vambeseth
- Nr.47: Christine Mejlænder-Larsen
- Nr.49: Sigrid Westeng Odden

Valgkomitéleder: Thale Henrikke Eddy

### AKTIVITET

Aktiviteten i styret i inneværende periode har i stor grad vært preget av arbeidet med utomhusplanen. I tillegg til å følge opp ulike vedlikeholdsoppgaver av mer forefallende art. Samt av hyppig kommunikasjon og oppfølging mellom styret og beboere. I mars gjennomføres også akustiske målinger, med sikte på å kartlegge støybelastningen mellom leilighetene i den enkelte blokk.



## KOMMUNIKASJON

Internettbaserte Vibbo blir tatt stadig mer i bruk som kommunikasjonskanal mellom styret og beboerne, samt mellom styre/beboere og Obos. I skrivende stund er rundt regnet 1000 meldinger registrert her. Samtidig kommer det jevnlig henvendelser på vår mailadresse: [etterstadost@styrerommet.no](mailto:etterstadost@styrerommet.no). Det skjer i takt med at stadig flere av beboerne sier ja til elektronisk kommunikasjon, via e-post og SMS, med styret her i borettslaget og med Obos sentralt.

Samtidig fortsetter styret, inntil videre, å bruke skriftlig kommunikasjon, i form av oppslag i oppgangene og til den enkeltes postkasse, ved særlig viktige og nødvendige anledninger.

## UTOMHUSPROSJEKTET

Det fysiske arbeid med å gjennomføre uthomshusplanen startet opp i oktober 2021, etter at firmaet Tronslien vant anbudskonkurransen som hovedentreprenør for prosjektet. Anette Dahl fratradte da som prosjektleder fra styret, mens styreleder Johnny Gimmedstad fortsatte arbeidet, med Gro Kjenner fra Obos som vår innleide prosjektleder.

Framdriften i prosjektet har vært rimelig god, til tross for enkelte forsinkelser knyttet til seine leveranser, økt sykefravær m.m. som følge av korona-epidemien. I skrivende stund er to nye sykkelboder under tak, nye avfallscontainere er tatt i bruk, opplegg til ladeplasser for el-biler er på plass og kan om kort tid tas i bruk. For å nevne noe. Arbeidet med beplantning, tilsåing etc vil skje utover våren – og senere bli fulgt opp gjennom en egen avtale om profesjonell pleie og vedlikehold.

Økonomisk har etableringen av utomhusprosjektet en ramme på 5,5 millioner kroner. Det ligger ikke an til vesentlige overskridelser av dette beløpet, men noe tillegg er ikke til å unngå pga sterk prisøkning - og enkelte innspill/ønsker fra beboere.

Leiepriser: I de nye sykkelbodene vil leien per plass ligge på 100 kr. i måneden. Samt depositum for nøkkelbrikke på kr.1000. Parkeringsplass for bil er økt til 200 kr. per måned. For elbiler kommer et tillegg på leie eller kjøp av lader, samt strømkostnader, som betales direkte til operatøren, Elaway.

## ØKONOMI OG BUDSJETT:

Til å finansiere utomhusprosjektet har vi tidligere satt av 2 mill. kroner i oppsparte midler. I tillegg har vi tatt et grep, slik at tre gamle lån i OBOS-banken nå er samlet til ett. Samtidig er rammen på dette lånet utvidet med 3,5 mill. - til 28, 5 mill. Nedbetalingstiden er 17 år.

På denne måten ble det mulig å holde felleskostnadene (husleia) på samme nivå som før. Vi har i tillegg et gammelt lån i Husbanken på 4,3 mill., slik at vår fellesgjeld i skrivende stund er 32,8 mill. Husbanklånet vil være nedbetalt første halvår 2029.

Det ble hentet inn tilbud fra konkurrerende bank på det største lånet, men tilbudet var ikke bedre enn de betingelsene vi allerede har i Obos-banken.

Økte strømkostnader har ført til at vi får et strammere budsjett for driften av borettslaget enn antatt da budsjettet for 2022 ble laget. Vi følger utviklingen nøye, men selv om det nå utbetales en del i strømstøtte, også til borettslag, blir det nødvendig med stram økonomistyring og tilsvarende streng prioritering av øvrige tiltak og investeringer framover.



**Felleskostnader:** Styret har hittil valgt å ikke øke felleskostnadene i 2022. Men med så mye uro som det når er i energimarkedet, kan vi ikke utelukke at det blir nødvendig i løpet av året.

#### **BYGNINGSSMESSIG VEDLIKEHOLD:**

Det mest omfattende prosjektet i perioden har vært å stoppe lekkasjene fra toppen av balkongene. Etter et vellykket pilotprosjekt i 2020, ble samtlige balkongtak gjennomgått og nødvendige reparasjoner og vedlikehold utført av blikkenslagerfirmaet Viggo Sandgrav. Alt tyder på at dette har fungert bra. Ingen lekkasjer fra balkongtak og ned langs vegger er meldt.

Og apropos tak: Deler av beslaget på taket i nr.47 måtte skiftes ut, etter å ha blitt ødelagt av stormvær i februar. Vi er nå også i kontakt med taktekker for å reparere en mindre lekkasje i nr. 49 - og overhale samtlige tak så snart vi har økonomi til det. En foreløpig vurdering fra fagmann på befaring i nr.49 konkluderte med at tekkingen generelt ser ut til å være i god stand.

**OPPUSSING** er blitt utført på den utvendige delen av inngangspartiene i samtlige blokker av malermersterfirmaet Juhl.

**INNGANGSDØRER OG VINDUSKARMER** er blitt henholdsvis justert og pusset opp.

(Hos oss gjøres alt håndverkerarbeid og vedlikehold «hvitt» - av godkjente firmaer som så langt vi kan kontrollere overholder lover og regler som for arbeidsliv og forretningsdrift.)

#### **DRIFT:**

**Vaskekielleren** har igjen vist seg å være den mest krevende delen av borettslaget å holde ved like. Her skjer det en del brudd på de instruksjoner som gjelder for maskinparken. Dette påfører oss ekstra kostnader i form av service. Styret henstiller derfor om at alle beboere nøye setter seg inn i de bruksanvisningene som gjelder både for vaskemaskiner, tørkeskap og tromler.

Etter en del diskusjon har styret bestemt seg for å opprettholde dagens manuelle system for å reservere plass. Det blir heller ikke fremmet noe forslag fra styret om å betale for bruken av vaskekjeller i denne perioden.

**Heiser og døråpnere** er andre områder som krever jevnlig oppfølging og service. En egen «bruksanvisning» for døråpnere til ytterdørene er nå satt opp i samtlige blokker – for at bruken skal skje på riktig måte – slik at vi unngår skader som det koster dyrt å få reparert.

**Inntrengere:** I det årsmeldingen skrives, kommer det også inn meldinger om flere tilfeller av fremmede inntrengere i blokkene, samt en melding om innbrudd og mislykket forsøk på sykkeltveri i nr. 49. Styret vil vurdere hvilke forebyggende tiltak som er mest aktuelle, og takker for mange gode, konstruktive innspill fra beboerne, via vibbo, i denne forbindelse.

#### **FELLESAKTIVITETER:**

Dugnad og brannøvelse har også i inneværende periode vært lagt på is pga korona. Tenning av julegran første søndag i advent ble likevel avholdt, med Vålerenga skoles musikkorps, som spilte for beboerne på plenen utenfor nr. 50. Det ble heller ikke servert tradisjonelle pepperkaker, gløgg og godteri, men mange beboere møtte opp, med god avstand dem imellom.

**HELSE, MILJØ OG SIKKERHET:**

Selv om den årlige brannøvelsen utgikk pga. korona, er brannvarslingsanlegg i samtlige blokker testet og service utført av vår leverandør Brelco.

HMS-ansvarlig Christine Mejlænder-Larsen har utført jevnlige inspeksjoner og stikkprøver, for å sjekke at brannforskrifter og ordensregler for fellesarealer og vaskekjeller overholdes. Uten å overdrive, er det stadig et problem at beboere setter fra seg alt fra sko og søppelposer til barnevogner, ski og akebrett i korridoren utenfor egen inngangsdør. Gamle møbler og andre gjenstander blir også til tider etterlatt i kjellerganger og på loft.

Alt dette utgjør en brannrisiko, i tillegg til at det blir stygt og rotete, og koster oss penger av fellespotten å få fjernet. Derfor ber styret igjen om at alle beboere respekterer våre degne regler, og sine naboer – og ikke bruker fellesrommene til å kvitte seg med ting de ikke vil bruke.

**STØY:**

Bortsett fra de gangene uvedkommende greier å snike seg inn her eller begår innbrudd, er støy vår største utfordring med hensyn til trivsel og indre miljø. Selv om vi har klare regler for ro og orden – og når det kan utføres støyende arbeid - er en del beboere plaget av uønsket lyd fra nabolaget.

Derfor foretar vi i skrivende stund en kartlegging av hvor stor belastningen faktisk er. Dermed kan vi ha et objektivt faktagrunnlag for å vurdere mulige tiltak - i tillegg til de vedtektene som allerede gjelder om lyddempende belegg ved legging av nye gulv og forbud mot å legge fliser på andre rom enn bad.

**FORSIKRING OG SKADER:**

Skader som resulterer i forsikringssaker har vi hatt en del av også i innværende periode. Det gjelder særlig vannskader/lekkasjer fra rør, først og fremst knyttet til kjøkken/oppvaskmaskiner. Og det gjelder badene, hvor beboere opplever at varmekabler ikke fungerer.

Slike skader skal rutinemessig meldes til: [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no) De tar seg av den videre håndteringen. Ofte er skadene dekket av borettslagets felles byggforsikring. I noen tilfeller kan også beboers innboforsikring gjelde. Dette kan Obos forsikring i samarbeid med takstmann opplyse om. Det gjelder også spørsmålet om egenandel og hvem som skal betale den.

Forsikringspremien for vårt borettslag utgjør en svær sum, nærmere 300 000 kroner per år. Skal vi få den kostnaden ned, er det nødvendig at beboere selv sjekker med jevne mellom røropplegg og våtrom – og tar kontakt med styret ved mistanke om lekkasjer.

**Styret**

Styret kan treffes på e-post [etterstadost@styrommet.no](mailto:etterstadost@styrommet.no) , og på [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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.



## 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

Vaktmestertjenesten i borettslaget utføres av Borettslags-Service AS. Vaktmester utfører ikke tjenester i de ulike andelene, men på bygningene og eiendommen generelt.

## Vaskeri

Fellesvaskeriet ligger i hver blokk og skal brukes i henhold til gjeldende regler.

## Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. Beboere som ønsker plass kan ta kontakt med styret på e-post. Leieforholdet er personlig og følger ikke andelen ved salg/overdragelse. Leieforholdet må sies opp til styret ved fraflytting.

## Nøkler/skilt

1: Nye elektroniske nøkkelbrikker til utgangsdørene og sylinderlåsnøkler til kjeller og loft. Kan bestilles per mail fra vedlikeholds ansvarlig: [vedlikehold.etterstadost@gmail.com](mailto:vedlikehold.etterstadost@gmail.com)  
Bestilling må inneholde: Fullt navn, adresse og Hxxx-leilighetsnr (sjekk leilighetsnr. På merkelapp i dørkarm på egen inngangsdør). Kommer i posten i løpet av 1-2 uker.

2: Endring av navneskilt på utvendig tavle/ringeklokke: Leveres i hvit postkasse merket Borettslags-Service i oppgang i din egen blokk, eller sendes med mail på følgende adresse: [post@borettslags-service.no](mailto:post@borettslags-service.no). Husk: Adresse, pluss både gammelt navn og nytt navn på klokka. Må minimum inneholde etternavn, pluss evt. fornavn eller initial. Max to navn per leilighet).

3: Nye skilt til postkasse: Nyinnflyttet bestiller gratis på internett: [www.posten.no](http://www.posten.no) og velger «stor størrelse». Må gjøres kort tid etter innflytting. Andre beboere kan bestille nytt postkasseskilt på mail til: [vedlikehold.etterstadost@gmail.com](mailto:vedlikehold.etterstadost@gmail.com). Bestilling skal inneholde: Fullt navn, adresse og ønsket navn på skiltet. Det kommer i din postkasse i løpet av 1-2 uker. Husk: Vi benytter "Postkasseskilt stort" – størrelse 58x94 mm» - hvit bunn med svart skrift.

## Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6599373. 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.

### **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.

### **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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Etterstad Øst Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



### Større vedlikehold og rehabilitering

2021: Tetting og utbedring av balkongtak

Oppussing ytterdører/utvendig del av inngangsparti

Oppstart og delvis ferdiggjøring av utomhusprosjekt(inkludert nytt avfallsanlegg, 22 ladestasjoner for elbil og to utvendige boder for lastesykkel/el-sykkel.

Oppussing og justering av henholdsvis vinduskarmer i oppganger og inngangsdører til de enkelte leiligheter.

2020: Oppussing inngangsparti/mellomdører.

Pilotprosjekt/oppstart tetting av balkongtak i nr. 49.

2018: Ny maskinpark i samtlige vaskerom

Utbedring og utskifting av takbeslag og fasadeplater i nr.47 og nr. 49

2017: Installasjon av branndører til rømningsvei.

Installasjon av bergvarmeanlegg, ett til hver blokk, for oppvarming og varmtvann, samt termotstatventiler på samtlige radiatorer.

2016: Nytt callinganlegg.

Oppgradering av brannvarslingsanlegg i alle fellesarealer.

2014-2015: Nye heiser.

2012: Rehabilitering av inngangspartier.

2011: Installering av brannvarslingsanlegg.

2009: Rehabilitering av bad og toaletter. (VAV).

2003: Nye balkonger.

2001: Nye vinduer og inngangsdører.

2000: Oppgradering av el-anlegg.

1999: Rehabilitering av takene.



## Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 2.05.22

**Selskapsnummer:** 46 **Selskapsnavn:** Etterstad Øst 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.