



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 151 781
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ETTERSTADSLETTA 46
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Snorre Bustad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		664 442	547 532
Sum inntekter		664 442	547 532
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	41 076
Annen driftskostnad		535 949	826 715
Sum kostnader		581 589	867 791
Driftsresultat		82 853	-320 259
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 565	2 461
Sum finansinntekter		4 565	2 461
Annen finanskostnad		18 184	11 740
Sum finanskostnader		18 184	11 740
Netto finans		-13 619	-9 279
Resultat før skattekostnad		69 234	-329 538
Årsresultat		69 234	-329 538
Totalresultat		69 234	-329 538
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		69 234	-329 538
Sum overføringer og disponeringer		69 234	-329 538



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 899 845	3 899 845
Sum varige driftsmidler		3 899 845	3 899 845
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		520	520
Andre fordringer		20 006	14 006
Sum finansielle anleggsmidler		20 526	14 526
Sum anleggsmidler		3 920 371	3 914 371
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		285 950	234 052
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		285 950	234 052
Sum omløpsmidler		285 950	234 052
SUM EIENDELER		4 206 321	4 148 423

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 300	1 300
Sum innskutt egenkapital		1 300	1 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 284 356	3 215 122
Sum opptjent egenkapital		3 284 356	3 215 122
Sum egenkapital		3 285 656	3 216 422
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		321 447	341 510
Øvrig langsiktig gjeld		580 874	575 298
Sum annen langsiktig gjeld		902 321	916 808
Sum langsiktig gjeld		902 321	916 808
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 362	84
Leverandørgjeld		14 982	15 109
Sum kortsiktig gjeld		18 344	15 193
Sum gjeld		920 665	932 001
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 206 321	4 148 423



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 551568

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 151 781
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ETTERSTADSLETTA 46
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Snorre Bustad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 01.07.2024



Organisasjonsnr: 950 151 781
BORETTSLAGET ETTERSTADSLETTA 46

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		664 442	547 532
Sum inntekter		664 442	547 532
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	41 076
Annen driftskostnad		535 949	826 715
Sum kostnader		581 589	867 791
Driftsresultat		82 853	-320 259
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 565	2 461
Sum finansinntekter		4 565	2 461
Annen finanskostnad		18 184	11 740
Sum finanskostnader		18 184	11 740
Netto finans		-13 619	-9 279
Resultat før skattekostnad		69 234	-329 538
Årsresultat		69 234	-329 538
Totalresultat		69 234	-329 538
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		69 234	-329 538
Sum overføringer og disponeringer		69 234	-329 538



Organisasjonsnr: 950 151 781
BORETTSLAGET ETTERSTADSLETTA 46

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		3 899 845	3 899 845
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler			
		520	520
Andre fordringer		20 006	14 006
Sum finansielle anleggsmidler		20 526	14 526
Sum anleggsmidler		3 920 371	3 914 371
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		285 950	234 052
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		285 950	234 052
Sum omløpsmidler		285 950	234 052
SUM EIENDELER		4 206 321	4 148 423
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 300	1 300
Sum innskutt egenkapital		1 300	1 300



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	3 284 356	3 215 122
Sum opptjent egenkapital	3 284 356	3 215 122
Sum egenkapital	3 285 656	3 216 422
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	321 447	341 510
Øvrig langsiktig gjeld	580 874	575 298
Sum annen langsiktig gjeld	902 321	916 808
Sum langsiktig gjeld	902 321	916 808
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 362	84
Leverandørgjeld	14 982	15 109
Sum kortsiktig gjeld	18 344	15 193
Sum gjeld	920 665	932 001
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 206 321	4 148 423



Organisasjonsnr: 950 151 781
BORETTSLAGET ETTERSTADSLETTA 46

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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 406

Etterstadsletta 46 Borettslag



Velkommen til årsmøte i Etterstadsletta 46 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:

13. juni 2024 kl. 18:00, Etterstadsletta 39 (Etterstad nord).

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Etterstadsletta 46 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår Preben Kvamme Haukvik som møteleder.

Forslag til vedtak

Preben K. Haukvik velges som møteleder.

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

Kristin Moseby velges som fører av protokollen. Protokollvitne velges av generalforsamlingen.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2023 Etterstadsletta 46 Borettslag.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Preben K. Haukvik

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Tom Arne Nygaard

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Stian Solvang Johansen

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Preben K. Haukvik

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Velges ev. på generalforsamling.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Preben Haukvik	Etterstadsletta 46 B
Styremedlem	Liv Kristensen	Etterstadsletta 46 B
Styremedlem	Tom Arne Nygaard	Etterstadsletta 46 B
Varamedlem	Stian Solvang Johansen	Etterstadsletta 46 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Preben Haukvik	Etterstadsletta 46 B

Kontaktinformasjon

Styret

Styrets e-post: etterstadsletta46@styrommet.no

Se Etterstadsletta 46 Borettslags hjemmeside på vibbo.no/etterstadsletta-46 for ytterligere informasjon.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Etterstadsletta 46 Borettslag

Borettslaget består av 13 andelsleiligheter.

Etterstadsletta 46 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950151781, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 237 / 15

Første innflytting skjedde i 1972. Tomten ble kjøpt i 1986.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Etterstadsletta 46 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

Det er i perioden avholdt åtte styremøter.

I perioden har vi ikke hatt større vedlikeholds – eller reparasjonsarbeider.

Parkeringsplassene ble i høst oppmerket av Topp Merking.

Beboerne ble bedt om å rydde i de åpne bodene. Dette ble gjort, og bodene er blitt merket med leilighetsnumre.

Planer videre:

- Noen verandaer trenger vedlikehold. Dette vil bli gjort til høsten.
- Vi må få en fagperson til å se over taket vårt. Det er omtrent 25 år siden taket ble byttet.
- Navn på skiltene til ringeklokker ute må oppjusteres. Eventuelt må oppgang A få nye ringeklokker.
- Ytterdøra i oppgang A låser seg ofte ikke. Dette må det gjøres noe med.
- Beboerne bør selv beise verandaene innvendig. Beis kan fåes ved henvendelse til styret. Eventuell beising utvendig må gjøres av et firma.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert som skyldes i hovedsak innkreving av eiendomsskatt på kr 13 212 og innbetalt tilskudd fra Oslo kommune for etablering av ladeinfrastruktur på kr 59 000.

Driftskostnadene er noe høyere enn budsjettert som skyldes i hovedsak betalt eiendomsskatt under kommunale avgifter (budsjetteres ikke, da dette kreves inn fra de berørte andelseierne).

Resultat

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 100 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 9 % for renovasjon og 21,2 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Etterstadsletta 46 Borettslag.

Lån

Etterstadsletta 46 Borettslag har lån i OBOS-banken. Lånet har månedlige terminforfall, flytende rente på 6,2 % per 20.02.24 og løper fram til 30.05.2035.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret har økt med 5,3% iht. informasjon til styret av 30.11.23.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 01.05.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Etterstadsletta 46

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Etterstadsletta 46 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
Årsrapport 2023 Etterstadsletta 46 Borettslag.pdf



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 5. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



BORETTLAGET ETTERSTADSLETTA 46 ORG.NR. 950 151 781, KUNDENR. 406

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	218 859	570 857	218 859	267 606
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	69 234	-329 538	20 150	-8 740
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -20 063	-22 390	-3 000	-20 000
Innsk. øremerk. bankkto	-424	-69	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	48 747	-351 997	17 150	-28 740
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	267 606	218 859	236 009	238 866

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	285 950	234 052
Kortsiktig gjeld	-18 344	-15 193
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	267 606	218 859



BORETTSLAGET ETTERSTADSLETTA 46 ORG.NR. 950 151 781, KUNDENR. 406

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	605 442	542 532	592 000	597 000
Andre inntekter	3	59 000	5 000	15 000	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		664 442	547 532	607 000	597 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-5 076	-5 100	-5 640
Styrehonorar	5	-40 000	-36 000	-36 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-7 125	-6 750	-7 000	-7 500
Forretningsførerhonorar		-35 670	-34 235	-35 700	-37 800
Konsulenthonorar	7	-1 298	-12 700	-6 000	-4 500
Kontingenter		-2 600	-2 600	-2 600	-2 600
Drift og vedlikehold	8	-107 729	-453 826	-110 000	-100 000
Forsikringer		-76 748	-71 800	-76 750	-82 000
Kommunale avgifter	9	-147 364	-112 378	-134 200	-155 700
Energi/fyring		-43 759	-28 079	-23 000	-29 000
TV-anlegg/bredbånd		-42 201	-36 200	-37 000	-44 000
Andre driftskostnader	10	-71 455	-68 147	-94 000	-77 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-581 589	-867 791	-567 350	-585 740
DRIFTSRESULTAT		82 853	-320 259	39 650	11 260
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 565	2 461	0	0
Finanskostnader	12	-18 184	-11 740	-19 500	-20 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-13 619	-9 279	-19 500	-20 000
ÅRSRESULTAT		69 234	-329 538	20 150	-8 740
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		69 234	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-329 538		



BORETTLAGET ETTERSTADSLETTA 46 ORG.NR. 950 151 781, KUNDENR. 406

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	3 763 236	3 763 236
Tomt		136 609	136 609
Aksjer og andeler	14	520	520
Miljøbankkonto, øremerket		20 006	14 006
SUM ANLEGGSMIDLER		3 920 371	3 914 371
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		99 723	131 371
Sparekonto OBOS-banken		186 227	102 681
SUM OMLØPSMIDLER		285 950	234 052
SUM EIENDELER		4 206 321	4 148 423
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 13 * 100		1 300	1 300
Opptjent egenkapital		3 284 356	3 215 122
SUM EGENKAPITAL		3 285 656	3 216 422
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	321 447	341 510
Borettsinnskudd	16	561 361	561 361
Avsetning bomiljøtiltak	17	19 513	13 937
SUM LANGSIKTIG GJELD		902 321	916 808
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		14 982	15 109
Påløpte renter		1 713	84
Påløpte avdrag		1 649	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		18 344	15 193
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 206 321	4 148 423



	10	Etterstadsletta 46 Borettslag	
Pantstillelse	18	2 422 700	2 422 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.02.2024
Styret i Borettslaget Etterstadsletta 46

Preben Haukvik/s/

Liv Kristensen/s/

Tom Arne Nygaard/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	592 230
Eiendomsskatt	13 212
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	605 442

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Oslo kommune	59 000
SUM ANDRE INNETEKTER	59 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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 2022/2023, og er på kr 40 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 125.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 031
Andre konsulenthonorarer	-267
SUM KONSULENTHONORAR	-1 298

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-6 975
Drift/vedlikehold VVS	-2 820
Drift/vedlikehold elektro	-10 200
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-83 730
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 198
Kostnader dugnader	-2 807
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-107 729

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-13 236
Vann- og avløpsavgift	-86 263
Renovasjonsavgift	-47 865
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-147 364

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-35 038
Snørydding	-29 271
Andre fremmede tjenester	-176
Andre kontorkostnader	-796
Telefon/bredbånd	-2 650
Bank- og kortgebyr	-2 075
Velferdskostnader	-1 450
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-71 455

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	595
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 970
SUM FINANSINNTEKTER	4 565

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-18 184
SUM FINANSKOSTNADER	-18 184

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

Kostpris/bokført verdi 1973	1 589 000
Tilgang 1996	2 174 236
SUM BYGNINGER	3 763 236

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr. 237/bnr.15

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 Etterstad Kabel-Tv As. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 13 Pålydende: kr. 40 Balanseført verdi: kr.520.

Etter fondsemisjon i Etterstad Kabel-Tv As, eier borettslaget nå 130 aksjer.

Den samlede aksjekapital i Etterstad Kabel Tv As er på kr 636 400.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2015	-500 000
Nedbetalt tidligere	158 490
Nedbetalt i år	20 063
	-321 447
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-321 447

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1973	-422 700
Tilleggsinnskudd	-138 661

SUM BORETTSINNSKUDD -561 361

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-19 513
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -19 513

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	561 361
Pantelån	321 447
Påløpte avdrag	1 649
TOTALT	884 457

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

Bygninger	3 763 236
	136 609
TOTALT	3 899 845



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565503. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

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



Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Oppgradering uteområder
2022	Etablering av ladeinfrastruktur
2021	Rens av ventilasjonssystem
2020	Oppgradering sykkelbod
2018	Høytrykksspyling av avløpsrør
2017	Rens av ventilasjonsanlegget
2016	Ny stikkledning og vifter på tak
2015 - 2015	Oppussing av oppganger.
2015 - 2015	Beis/maling treverk på fasaden/vinduer.
2014 - 2014	Ny belysning i oppganger.
2013 - 2013	Nye inngangsdører.
2011 - 2011	Asfaltering av gårdsplassen.
1996 - 2006	Diverse rehabilitering

Markering av parkeringsplasser

1996	Ny teglsteinsfasade og større balkonger Resten av vinduene byttes.
1997	Opprustet uteanlegget.
1998	Skiftet det elektriske anlegget. Nytt tak.
2002	Nytt brannsikringsutstyr med rømningsvei, brannslanger og lignende.
2003	Beiset vinduskarmer på utsiden og balkongene.
2004	Modernisering og oppdatering av utebelysning og tilkopling for motorvarmere.
2005	Nye postkasser.
2006	Nytt ventilasjonsanlegg.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 13.06.24

Selskapsnummer: 406 Selskapsnavn: Etterstadsletta 46 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.