



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 158 794
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ETTERSTAD VEST
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Roland Stucin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		12 128 074	11 363 077
Sum inntekter		12 128 074	11 363 077
Kostnader			
Lønnskostnad		1 074 096	1 094 663
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 900	3 900
Annen driftskostnad		8 814 654	7 089 561
Sum kostnader		9 892 649	8 188 125
Driftsresultat		2 235 424	3 174 952
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		77 029	61 139
Sum finansinntekter		77 029	61 139
Annen finanskostnad		432 160	546 826
Sum finanskostnader		432 160	546 826
Netto finans		-355 131	-485 687
Ordinært resultat før skattekostnad		1 880 293	2 689 265
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 880 293	2 689 265
Årsresultat		1 880 293	2 689 265
Totalresultat		1 880 293	2 689 265
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 880 293	2 689 265
Sum overføringer og disponeringer		1 880 293	2 689 265



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		36 083 028	36 083 028
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		811 413	13 329
Sum varige driftsmidler		36 894 441	36 096 357
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		10 240	10 240
Andre fordringer		572 633	759 510
Sum finansielle anleggsmidler		582 873	769 750
Sum anleggsmidler		37 477 314	36 866 107
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			30 232
Andre fordringer		1 765	467 529
Sum fordringer		1 765	497 761
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 595 911	3 389 669
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 595 911	3 389 669
Sum omløpsmidler		3 597 676	3 887 430
SUM EIENDELER		41 074 990	40 753 537



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		25 500	25 500
Sum innskutt egenkapital		25 500	25 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		19 677 532	17 797 239
Sum opptjent egenkapital		19 677 532	17 797 239
Sum egenkapital		19 703 032	17 822 739
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		19 287 142	20 294 232
Øvrig langsiktig gjeld		1 417 600	1 425 800
Sum annen langsiktig gjeld		20 704 742	21 720 032
Sum langsiktig gjeld		20 704 742	21 720 032
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		560 895	1 102 757
Skyldige offentlige avgifter		47 091	48 943
Annen kortsiktig gjeld		59 230	59 066
Sum kortsiktig gjeld		667 215	1 210 766
Sum gjeld		21 371 957	22 930 798
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		41 074 990	40 753 537



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 416829

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 158 794
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ETTERSTAD VEST
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Roland Stucin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 29.06.2021



Organisasjonsnr: 950 158 794
BORETTSLAGET ETTERSTAD VEST

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		12 128 074	11 363 077
Sum inntekter		12 128 074	11 363 077
Kostnader			
Lønnskostnad		1 074 096	1 094 663
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 900	3 900
Annen driftskostnad		8 814 654	7 089 561
Sum kostnader		9 892 649	8 188 125
Driftsresultat		2 235 424	3 174 952
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		77 029	61 139
Sum finansinntekter		77 029	61 139
Annen finanskostnad		432 160	546 826
Sum finanskostnader		432 160	546 826
Netto finans		-355 131	-485 687
Ordinært resultat før skattekostnad		1 880 293	2 689 265
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 880 293	2 689 265
Årsresultat		1 880 293	2 689 265
Totalresultat		1 880 293	2 689 265
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 880 293	2 689 265
Sum overføringer og disponeringer		1 880 293	2 689 265



Organisasjonsnr: 950 158 794
BORETTSLAGET ETTERSTAD VEST

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		36 083 028	36 083 028
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		811 413	13 329
Sum varige driftsmidler		36 894 441	36 096 357
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		10 240	10 240
Andre fordringer		572 633	759 510
Sum finansielle anleggsmidler		582 873	769 750
Sum anleggsmidler		37 477 314	36 866 107
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			30 232
Andre fordringer		1 765	467 529
Sum fordringer		1 765	497 761
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 595 911	3 389 669
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 595 911	3 389 669
Sum omløpsmidler		3 597 676	3 887 430
SUM EIENDELER		41 074 990	40 753 537
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	25 500	25 500
Sum innskutt egenkapital	25 500	25 500
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	19 677 532	17 797 239
Sum opptjent egenkapital	19 677 532	17 797 239
Sum egenkapital	19 703 032	17 822 739
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	19 287 142	20 294 232
Øvrig langsiktig gjeld	1 417 600	1 425 800
Sum annen langsiktig gjeld	20 704 742	21 720 032
Sum langsiktig gjeld	20 704 742	21 720 032
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	560 895	1 102 757
Skyldige offentlige avgifter	47 091	48 943
Annen kortsiktig gjeld	59 230	59 066
Sum kortsiktig gjeld	667 215	1 210 766
Sum gjeld	21 371 957	22 930 798
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	41 074 990	40 753 537



Organisasjonsnr: 950 158 794
BORETTSLAGET ETTERSTAD VEST

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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

1.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Ja

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Ja

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Etterstad Vest Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 18. mai - 23. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Etterstad Vest Borettslag. Avstemningen åpner 18. mai kl. 09:00 og lukker 23. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/99>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Endring av vedtektenes punkt 4.3 Bygningmessige arbeider
6. Endring av punkt i husordensreglene: Regler om ro i leiligheten
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegert med vara til OBOS generalforsamling
9. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Etterstad Vest Borettslag

Anne C. Eriksen

Camilla Tvester

Lin Katrine Hauglund

Geir Håkon Stenberg

Knud Therkildsen



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Laila Fure og Marianne Brekken er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

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 2020.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anne C. Eriksen	Biskop Jens Nilssøns Gt22A
Nestleder	Camilla Tvetter	Biskop Jens Nilssøns Gt16C
Styremedlem	Lin Katrine Hauglund	Biskop Jens Nilssøns Gt16A
Styremedlem	Geir Håkon Stenberg	Mellomåsveien 46
Styremedlem	Knud Therkildsen	Etterstadsletta 95 B

Varamedlem	Bente Elisabeth Holm	Biskop Jens Nilssøns Gt26B
Varamedlem	Hassan El Hammachi	Etterstadsletta 99 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Anne C. Eriksen		Biskop Jens Nilssøns Gt22A
Varadelegert		
Camilla Tvetter		Biskop Jens Nilssøns Gt16C

Valgkomiteen

Morten Slømdal	Etterstadsletta 97 C
Flemming Trondsen	Etterstadsletta 95 A

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Etterstad Vest Borettslag

Borettslaget består av 255 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Etterstad Vest Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950158794, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Biskop J Nilssøns Gt 14-28
Etterstadsletta 91-99

Gårds- og bruksnummer :
237 19

Første innflytting skjedde i 1957. Tomten, kjøpt i 1986 er på 33 950 m².

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

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 Vest Borettslag har 1 ansatt (vaktmester). Styret er ikke kjent med skader eller ulykker i 2020.

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 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 12 128 074.
Andre inntekter er spesifisert i note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 9 892 649.
Dette er kr 4 240 921 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak oppgaver som er flyttet eller endret til 2021 samt lavere fyringskostnader.

Resultat

Årets resultat på kr 1 880 293 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 2 930 461 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 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet blant annet kr 750 000 til nytt callinganlegg og kr 2 000 000 til opparbeiding av inngangsområder. Til informasjon er det bestilt ny og litt mer stillegående gressklipper.



Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimerer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert kr 2 700 000 i energikostnader for 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 47 020. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Etterstad Vest Borettslag.

Lån

Etterstad Vest Borettslag har 1 lån i Eika Boligkreditt. Lånet er et annuitetslån med flytende rente på 1,8 %.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2021 har økt med kr 6180.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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 2021.

Det er ikke planlagt verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene i 2021.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Etterstad Vest

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Etterstad Vests årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Borettslaget Etterstad Vest



Årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 25. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



BORETTSLAGET ETTERSTAD VEST ORG.NR. 950 158 794, KUNDENR. 99

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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 676 663	652 077	2 676 663	2 930 460
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 880 293	2 689 265	-2 608 070	-2 644 269
Tilbakeføring av avskrivning	15	3 900	3 900	82 000	364 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-801 984	0	0	0
Økning annen langsiktig gjeld		0	2 400	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-1 007 090	-945 143	-969 000	-1 311 000
Red. annen langs. gjeld		-8 200	0	0	0
Reduksjon langsiktig fordring		186 877	761 441	0	0
Endring egenkapital tidl. år		0	-487 277	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		253 797	2 024 586	-3 495 070	-3 591 269
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 930 461	2 676 664	-818 407	-660 809
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		3 597 676	3 887 430		
Kortsiktig gjeld		-667 215	-1 210 766		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 930 461	2 676 664		



Etterstad Vest Borettslag

BORETTSLAGET ETTERSTAD VEST ORG.NR. 950 158 794, KUNDENR. 99

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	11 918 780	11 129 640	11 961 000	12 120 000
Antenneanlegg		27 570	27 075	26 500	27 600
Andre inntekter	3	181 724	206 362	65 000	65 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		12 128 074	11 363 077	12 052 500	12 212 600
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-694 026	-725 663	-740 000	-740 000
Styrehonorar	5	-380 070	-369 000	-380 070	-391 500
Avskrivninger	15	-3 900	-3 900	-82 000	-364 000
Revisjonshonorar	6	-12 550	-9 625	-10 500	-10 500
Forretningsførerhonorar		-247 240	-240 975	-248 000	-253 421
Konsulenthonorar	7	-61 378	-213 039	-120 000	-110 000
Kontingenter		-51 000	-51 000	-51 000	-65 000
Drift og vedlikehold	8	-3 528 119	-884 508	-6 420 000	-4 974 499
Forsikringer		-467 529	-465 330	-468 000	-514 549
Kommunale avgifter	9	-1 625 057	-1 501 830	-1 626 000	-1 638 400
Energi/fyring	10	-1 605 568	-2 510 964	-2 620 000	-2 700 000
TV-anlegg/bredbånd		-582 855	-529 412	-570 000	-553 000
Andre driftskostnader	11	-633 359	-682 878	-798 000	-2 171 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 892 649	-8 188 125	-14 133 570	-14 485 869
DRIFTSRESULTAT		2 235 424	3 174 952	-2 081 070	-2 273 269
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	77 029	61 139	0	0
Finanskostnader	13	-432 160	-546 826	-527 000	-371 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-355 131	-485 687	-527 000	-371 000
ÅRSRESULTAT		1 880 293	2 689 265	-2 608 070	-2 644 269
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 880 293	0		



Etterstad Vest Borettslag

BORETTSLAGET ETTERSTAD VEST ORG.NR. 950 158 794, KUNDENR. 99

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	33 661 855	33 661 855
Tomt		2 421 173	2 421 173
Andre varige driftsmidler	15	811 413	13 329
Aksjer og andeler	16	10 240	10 240
Langsiktige fordringer	17	572 633	759 510
SUM ANLEGGSMIDLER		37 477 314	36 866 107
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	30 232
Forskuddsbetalte kostnader	18	1 765	467 529
Driftskonto OBOS-banken		746 167	1 221 313
Driftskonto OBOS-banken II		10 000	10 000
Skattetrekkskonto OBOS-banken		23 681	24 948
Sparekonto OBOS-banken		2 786 823	2 133 331
Driftskonto OBOS-banken III		29 240	77
SUM OMLØPSMIDLER		3 597 676	3 887 430
SUM EIENDELER		41 074 990	40 753 537
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 255 * 100		25 500	25 500
Opptjent egenkapital		19 677 532	17 797 239
SUM EGENKAPITAL		19 703 032	17 822 739
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	19 287 142	20 294 232
Borettsinnskudd	20	1 294 800	1 294 800
Annen langsiktig gjeld	21	122 800	131 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		20 704 742	21 720 032
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		560 895	1 102 757
Skyldige offentlige avgifter	22	47 091	48 943
Annen kortsiktig gjeld	23	59 230	59 066
SUM KORTSIKTIG GJELD		667 215	1 210 766
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		41 074 990	40 753 537



Etterstad Vest Borettslag

Pantstillelse	24	28 339 100	28 339 100
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.03.2021
Styret i Borettslaget Etterstad Vest

Anne C. Eriksen /s/

Lin Katrine Hauglund /s/

Geir Håkon Stenberg /s/

Knud Therkildsen /s/

Camilla Tveter /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	11 310 072
Trappevask	307 200
Vinduer	186 877
Leie	133 704
Parkering	119 550
Garasje	82 005
Strøm/Lys	9 600
Overført langsiktig fordring, vinduer	-186 877
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 962 131

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-41 676
Parkering	-475
Trappevask	-1 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 918 780



Etterstad Vest Borettslag

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	31 171
Egenandel forsikring tidligere år: Fakturert beboer	10 000
Innbetalt fra Energiplan	2 000
Forbruk strøm	6 648
Andel av kostnad til havsalt - Fakturert Etterstad Nor	6 144
Tilbakebetalt fra M-tech -For mye betalt tidligere år	16 185
Innbetalt av Multimaskin for kr.nota 2019	39 258
Nettinnbetalinger	6 000
Nøkler	10 000
Fakturert beboer for gjennomgang protokoller og e-post vedr. forsikringssak	1 100
Fakturert Energiplan AS - Strømforbruk 1.kvartal 2020	21 718
Utleie sykkelgarasje	31 500
SUM ANDRE INNTEKTER	181 724

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-487 795
Påløpte feriepenger	-58 799
Arbeidsgiveravgift	-133 999
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	19 103
Pensjonskostnader innskudd	-12 704
AFP-pensjon	-10 810
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-552
Yrkesskadeforsikring	-2 342
Bedriftshelsetjeneste	-2 100
Arbeidsklær	-4 027
SUM PERSONALKOSTNADER	-694 026

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt ett årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha Tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 380 070.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 550.



Etterstad Vest Borettslag

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-50 969
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 722
Andre konsulentonorarer	-1 688
SUM KONSULENTHONORAR	-61 378

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 357 020
Drift/vedlikehold VVS	-62 395
Drift/vedlikehold elektro	-118 280
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 797 778
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-41 098
Drift/vedlikehold heisanlegg	-149
Drift/vedlikehold brannsikring	-120 333
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-27 068
Egenandel forsikring	-4 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 528 119

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 013 099
Renovasjonsavgift	-611 958
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 625 057

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-102 116
Fjernvarme	-1 503 452
SUM ENERGI / FYRING	-1 605 568



Etterstad Vest Borettslag

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-13 500
Container	-44 968
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 375
Verktøy og redskaper	-1 784
Driftsmateriell	-15 131
Vaktmestertjenester	-16 891
Renhold ved firmaer	-350 800
Andre fremmede tjenester	-3 717
Kontor- og datarekvisita	-3 263
Trykksaker	-9 949
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 450
Andre kostnader tillitsvalgte	-820
Andre kontorkostnader	-21 121
Telefon, annet	-8 932
Porto	-4 185
Drivstoff biler, maskiner osv.	-9 693
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-102 996
Bank- og kortgebyr	-3 016
Velferdskostnader	-10 767
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-633 359

NOTE: 12

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	546
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 234
Kundeutbytte fra Gjensidige	61 774
Andre renteinntekter	475
SUM FINANSINTEKTER	77 029

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-432 160
SUM FINANSKOSTNADER	-432 160

NOTE: 14

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1957	11 451 800
Oppskrevet 1972	1 084 845
Tilgang 1994	21 125 210
SUM BYGNINGER	33 661 855

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.237/bnr.19

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 142

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er



Etterstad Vest Borettslag

gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

Feiemaskin			
Tilgang 2003	82 927		
Avskrevet tidligere	-82 926		1
Plenklipper			
Tilgang 2003	227 147		
Avskrevet tidligere	-227 146		1
Plog til traktor			
Tilgang 2003	45 349		
Avskrevet tidligere	-45 348		1
Utstyr til traktor			
Tilgang 2013	39 000		
Avskrevet tidligere	-25 675		
Avskrevet i år	-3 900		9 425
Wille 455 med utstyr			
Kostpris	788 000		
Avskrevet tidligere	-787 999		1
Dørcallinganlegg- Avskrives fra 2021			
Tilgang 2020	801 984		801 984
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			811 413
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-3 900

NOTE: 16

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: 256 Pålydende: kr. 40.- Balanseført verdi: 10.240.-

Etter fondsemisjon i Etterstad Kabel-TV As, eier borettslaget nå 2560 aksjer.

Den samlede aksjekapital i Etterstad Kabel-TV As er på kr. 622.800.-

NOTE: 17

LANGSIKTIGE FORDRINGER

Langsiktig fordring, dører vinduer	572 633
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	572 633



Etterstad Vest Borettslag

NOTE: 18

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2021)	1 765
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 765

NOTE: 19

PANT- OG GJELDSBREVLÅN

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2011	-27 000 000
Nedbetalt tidligere	6 705 768
Nedbetalt i år	1 007 090
	-19 287 142
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-19 287 142

NOTE: 20

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1957	-1 294 800
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 294 800

NOTE: 21

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer	-119 000
Depositum lokaler	-3 800
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-122 800

NOTE: 22

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-23 681
Skyldig arbeidsgiveravgift	-23 410
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-47 091

NOTE: 23

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-58 799
Gebyrer	-221
Purregebyr	-70
Styret	-140
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-59 230



Etterstad Vest Borettslag

NOTE: 24

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 294 800
Pantelån	19 287 142
TOTALT	20 581 942

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

Bygninger	33 661 855
Tomt	2 421 173
TOTALT	36 083 028



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid i 2020

Styret i borettslaget har i 2020 avholdt 17 styremøter, og har hatt 5-6 kvelder med utdeling av parkeringskort og radonmålere. I tillegg har vi forsynt oppslagstavlene med ny informasjon, sendt ut nyhetskriv, diskutert saker i epost, og hatt mange møter med leverandører og entreprenører i forbindelse med arbeid og vedlikehold i borettslaget. Styremøtene ble avholdt på styrerommet inntil det ikke lenger var anbefalt, deretter utendørs, og etter hvert måtte vi gå over til digitale møter.

Det ble solgt 26 leiligheter i 2020, og fem bruksoverlatinger ble godkjent. 17 parkeringsplasser og en garasje er fordelt etter søknad. En bilgarasje er omgjort til sykkelgarasje for større sykler.

Generalforsamlingen kunne ikke avholdes på vanlig måte i mai. I stedet ble det for første gang arrangert digitalt årsmøte der valg og de formelle sakene ble behandlet. Forslagene ble utsatt i påvente av mulighet for fysisk årsmøte med diskusjon og avstemming. Det viste seg etter hvert at også forslagene måtte behandles digitalt. De som ikke hadde tilgang til internett kunne avgi stemme på papir og levere arket på styrerommet, dette ble scannet og lagt inn i den digitale løsningen. «Frammøtet» i digitalt møte ble høyere enn i fysiske møter, men på den annen side gikk vi glipp av å kunne diskutere og oppklare saker muntlig i plenum.

Styremøtene har lenge hatt åpen halvtime i forbindelse med styremøtene, det måtte vi droppe da vi ikke kunne ha møtene på styrerommet lenger. Fra høsten 2020 ble det åpnet for digital halvtime der beboere kan logge seg inn og ta opp spørsmål med styret.

Adressen for innlogging ligger på borettslagets nettside.

Klager

En del av styrets arbeid er å håndtere klager. Det kan være klager på støy, både forårsaket av oppussing og av festligheter. Dersom alle fulgte husordensreglene ville antall klager til behandling vært svært få. Vi kan jo ønske oss det framover. I forbindelse med fjorårets digitale årsmøte kom det fram mange meninger om hva som kunne defineres som støyende maskiner. Her er vel regelen veldig enkel: er det til plage for naboen, ja, da er maskinen (enten det er slagdrill eller vaskemaskin) en støyende maskin.

Dugnad og advent

I 2020 måtte dugnaden utgå av smittevern hensyn.

17.mai kom veterankorpset og spilte til flaggheisingen, skolekorpset var opptatt med å feire sitt hundreårsjubileum.

Det var oppstilt mange containere rundt om i borettslaget for lofts- og kjellerrydding i september, og beboerne sørget selv for å sortere og kaste i riktig container.

Første søndag i advent arrangerte vi julegrantenning, med skolekorpset som stemningsskaper, men denne gangen måtte servering av gløgg og julekaker utgå.

Det er tradisjon for at borettslaget inviterer beboere over 75 år til julelunsj på Neptun restaurant på Etterstad vgs. Også dette arrangementet måtte utgå i 2020.

Grøntanlegg, dyrkekasser og lekeplass

Borettslaget har store grøntområder. Vaktmester holder orden på plenene, og innleid gartnerfirma tar seg av vedlikehold av trær og beplantning. Borettslaget startet opp en grøntgruppe i 2012, men denne smuldret opp etter hvert. Da vi i 2018 fikk støtte fra Oslo kommune til et potetprosjekt ble det stor interesse for dyrking i pallekarmer. Der er det nå 35-40 kasser som beboerne dyrker i. Gruppen er selvdrevet og organiserer vanning og har

diskusjoner om dyrking via en gruppe på Facebook. Søknad om dyrkekasse går via styret som så sørger for innkjøp av pallekarmer og jord.

Lekebilene i tre måtte fjernes i 2020. Ingen kunne fortelle sikkert hvor lenge den har stått der, men mange kommenterte at den var synd at den måtte fjernes. Ny bil er under bygging, og vil komme på plass i 2021.

Lekeplassen og grillene ble flittig benyttet i 2020. På grunn av smittesituasjonen måtte vi be nabolagets barnehager og skoleklasser om å bruke fellesarealene på Etterstadsletta i stedet for borettslagets lekeplass.

Varmekabler på badet

Det har vært mange reparasjoner av varmekablene de siste årene. I 2019 fikk styret i oppdrag å utrede kostnadene ved å legge nye varmekabler. Beboerne fikk i 2020 tilbud om å melde seg på et felles prosjekt der Elektro-Sivert skifter ut nåværende varmekabler med nye. Det var ca 90 som meldte seg på. Beboerne dekker selv kostnadene. Arbeidet starter opp i februar 2021. Det er viktig å ikke dekke til gulvet med teppe, og det er viktig å rense sluket med jevne mellomrom.

Forsikringsaker

Det har vært noen vannskader i borettslaget. Vannskader er en stor belastning for de som blir utsatt for det, spesielt hvis skaden oppdages så sent at den har rukket å bli omfattende. Styret oppfordrer alle om å stenge vannet når de reiser på ferie (vannkran for stenging på badet). Premien for borettslagets forsikringer er i 2021 kr.508959.

Brannvern

Styret har avtale med Norsk brannvern. De går årlig runde for å sjekke røykvarsler, pulverapparat, skifte batterier, og gi råd om brannvern.

Vaktmester

Roger Nordlien tar seg av det løpende vedlikeholdet i borettslaget. Han er aktiv og kreativ, og holder borettslaget i god orden. Borettslagene Etterstad vest, Etterstad sør, Etterstad nord, og Stang/Nygaard har en samarbeidsavtale som sørger for at brøytevakter og overlapping ved ferie og sykdom går smidig.

Bruksoverlating og korttidsutleie

Dersom man ønsker å leie ut må det søkes styret på forhånd. Bruksoverlating (framleie) er kun tillatt inntil 3 år, etter det må andelseier selv bo i leiligheten minst ett år før det kan søkes på nytt. Fra 2020 kom nye regler for korttidsutleie, andelseier kan leie ut / overlate bruken av boligen til andre i inntil 30 dager per år, forutsatt at det ikke er til sjenanse eller ulempe for naboene. Mer informasjon er å finne på nettsidene til Obos.

Vedlikehold

Bygningene i borettslaget ble bygget i 1956-57 og krever løpende vedlikehold. Vi har i samarbeid med Obos prosjekt utarbeidet vedlikeholdsplan for 2019-2023. Styret foretar, i samråd med vaktmester, vurderinger og prioriteringer ut fra denne planen. Gartnerfirmaet Tom Røed har i mange år tatt seg av vedlikeholdet av trær og grøntanlegg. Et par nye frukttrær ble plantet mellom BJN 14 og 16. Et par bjørketrær er gamle og i dårlig forfatning og må på sikt tas ned, sannsynligvis plantes det frukttrær i stedet. Høsten 2020 begynte utskifting av dørcallingene, halvparten ble tatt i 2020, resten skiftes i 2021. Ekstra lange og brede sykler får ikke plass i de vanlige sykkelgarasjene våre, derfor ble en bilgarasje omgjort til sykkelgarasje for større sykler.



Større vedlikehold og rehabilitering i 2020

Det ble gjort arbeid med drenering ved BJN 16 og ESL 91, det var heldigvis ikke store fuktproblemer der.

Takstein på alle tak er sjekket, og defekt stein ble byttet ut. Takluker ble sjekket og reparert. Beslagene ved alle gavler ble utbedret, og alle vindskier malt. Arbeidet ble ferdigstilt tidlig høst 2020.

Trappene i ESL 97A var i veldig dårlig stand og ble revet og bygd opp igjen på nytt. Dette ble et tidkrevende og omfattende arbeid. Reparasjon av trappene i ESL 97B, BJN 26B og BJN 20 ble gjort etterpå. For alle oppganger i ESL 97, BJN 20 og BJN 26 ble det hakket opp gammel asfalt og lagt belegningsstein. Alle disse ni oppgangene har fått nye sykkelstativ. Arbeid med steinlegging og sykkelstativ vil fortsette i 2021.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86500575. 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 inn til styret i borettslaget som tar saken videre til forsikringsselskapet, e-post: styret@etterstadvest.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.

Se mer informasjon på borettslagets nettsider: <https://www.etterstadvest.no/skadesak.html>

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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Etterstad Vest 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 kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Bærekraft

Boligselskapet har i 2020 gjennomført første del i OBOS sin Bærekraftmodul. Modulen bygger på flere av FN sine bærekraftsmål og er et hjelpemiddel i arbeidet med å utvikle boligselskapet. Den første delen av Bærekraftmodulen inneholder enkle spørsmål om temaene miljø, menneske og økonomi.

Vi i styret har svart på disse spørsmålene og svarene gir oss et grunnlag for å arbeide videre med bærekraft i vårt boligselskap.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Drenering, takstein, takluker, beslag, trapper, steinlegging, sykkelstativ	Det ble gjort arbeid med drenering ved BJN 16 og ESL 91, det var heldigvis ikke store fuktproblemer der. Takstein på alle tak er sjekket, og defekt stein ble byttet ut. Takluker ble sjekket og reparert. Beslagene ved alle gavler ble utbedret, og alle vindskier malt. Arbeidet ble ferdigstilt tidlig høst 2020. Trappene i ESL 97A var i veldig dårlig stand og ble revet og bygd opp igjen på nytt. Dette ble et tidkrevende og omfattende arbeid. Reparasjon av trappene i ESL 97B, BJN 26B og BJN 20 ble gjort etterpå. For alle oppganger i ESL 97, BJN 20 og BJN 26 ble det hakket opp gammel asfalt og lagt belegningsstein. Alle disse ni
------	--	--



Etterstad Vest Borettslag

		oppgangene har fått nye sykkelstativ. Arbeid med steinlegging og sykkelstativ vil fortsette i 2021.
2019		I påvente av utredninger ble ikke planlagte store vedlikeholdsprosjekt utført i 2019. I et jevnt pågående arbeid med rørsystemer ble det brukt noe over 220 000 kr på VVS-vedlikehold, herav utskiftning av sirkulasjonspumper og nye tappekransvridere. Brannvernkontroll og bytte av røykvarslere i alle leiligheter er fra og med 2019 en årlig oppgave.
2018	Utvendig maling, elbil mm	Utvendig maling: Vinduer, verandadører, treverk på veranda og en del av stålbjelkene ble malt og platene vasket. Ladeplasser el-bil: 4 felles ladeplasser for elbil etablert. Sykkelgarasjer: 6 sykkelgarasjer etablert. Rens ventilasjonskanaler: Rensing av ventilasjonskanaler påbegynt. Varmtvann/rør: Startet vedlikehold og utskiftning knyttet til varmtvannssirkulasjonen. Vasker: Nytt betaling- og bestillingssystem i vaskeriene. Nytt takbelegg, plater på vegger, malt vinduer og porter. Byttet luftepiper på de siste blokker. Oppgradert med ny sandkasse med lekebord, nytt fallbelegg på hele lekeplassen, ny huske. Alle utemøbler er skiftet ut. Gamle oljetanker er tømt og forskriftsmessig renset. Alle bunnledninger er nå belagt med epoxystrømper.
2017	Garasjer, uteplass, bunnled, oljetank	Byttet 250 vinduer og 35 verandadører. Byttet luftepiper på 3 blokker. Nye armaturer i alle fellesområder. Påbegynt arbeid med bunnledninger, trappeneser og pipebeslag. Asfaltering og oppmerking. Byttet kloakkrør utenfor 14 og 22. Byttet alle kraner til radiatoranlegget. 2014 Nye brannsikre(B60) lofts- og kjellerdører.
2016	Bunnledning, vindu, luftepiper, armatur	
2015	Bunnledninger, asfalt, rør	
2011 - 2014	Div rehabilitering	



Etterstad Vest Borettslag

		Nytt nøkkelsystem, loft-, kjeller- og inngangsdører. Inspeksjon og rensing av bunnledninger til alle blokkene. 2013 Utskifting/reparasjon av rør/kraner, reasfaltering ved nr. 26, montert brannvarslere kjeller/loft 2012 Rehabilitering av grillplassen 2011 Fasaderehabilitering alle blokker Utskifting av gamle rør Installert reduksjonsventiler i kaldtvannsinntakene til blokkene Påbegynt arbeid med generell rehabilitering av uteområdene, herunder opparbeiding av nytt plantefelt bak 95. Nytt avfallssystem, tilkobling til fjernvarme, påbegynt og skiftet ut ca 120 entredører.
2010	Diverse	
1991 - 2009	Diverse rehabilitering	1991 Skiftet EI-kjele. 1992-1994 Nye tak. 1994 Rehabilitering av fasader i tegl. Nye større balkonger. 2001 Nye stigeledninger. 2003 Nytt Callinganlegg med kabel til videotelefon. 2003-2004 Oppussing av ganger m/nye postkasser. 2004 Byttet til kortsystem i vaskeriene. 2005-2006 Rehabilitering av badene, inkl. soilrør, i borettslaget. 2006 Byttet låsesylindere i samtlige hoveddører og vaskeri dører. Maling av vinduskarmer og dører. Prosjektering av nye varmerør mellom blokkene (kulvertene). 2007 Gjennomført legging av nye varmerør i kulvertene. 2009 Drenering utenfor nr. 20 C. Utskifting av kraner i kjellere.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 391 500, det tilsvarer tidligere generalforsamlingsvedtak om årlig indeksregulering.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 391 500, det tilsvarer tidligere generalforsamlingsvedtak om årlig indeksregulering.



Sak 5

Endring av vedtektenes punkt 4.3 Bygningsmessige arbeider

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Nytt punkt under vedtektenes punkt 4.3 Bygningsmessige arbeider:

(3): Bygningsmessige endringer (riving av vegger, skifte av vinduer og dører, arbeid med VVS og elektro) må utføres av autoriserte fagfolk.

Begrunnelse:

Styret skal ha melding om arbeid som skal gjøres, også for arbeid som ikke er søknadspliktig til Plan og bygg. Se informasjon på borettslagets nettsider. Det er viktig for styret å ha oversikt over hvilke endringer som gjøres i bygningsmassen. Vi kan ikke risikere setningskader eller endring av røropplegg som kan påføre borettslaget skader eller kostnader. Godkjenning fra styret må derfor foreligge før arbeidet igangsettes.

Forslag til vedtak

Følgende setning tas inn nytt punkt under vedtektenes punkt 4.3:

(3): Bygningsmessige endringer (riving av vegger, skifte av vinduer og dører, arbeid med VVS og elektro) må utføres av autoriserte fagfolk.



Sak 6

Endring av punkt i husordensreglene: Regler om ro i leiligheten

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Nåværende tekst: Bruk av støyende maskiner som vaskemaskiner, arbeidsmaskiner etc. er forbudt på søndager og helligdager, samt etter kl. 21.00 på hverdager.

Forslag til ny tekst: Bruk av vaskemaskiner, arbeidsmaskiner etc. er forbudt på søndager og helligdager, samt etter kl. 21.00 på hverdager.

Begrunnelse: ordene "støyende maskiner" er tatt ut. Det er for å unngå diskusjoner knyttet til definisjon av begrepet støy, eller om hvilke maskiner som støyer mest og minst. Lyd fra vaskemaskiner, drill, og andre maskiner forplanter seg i veggene, og beboere som opplever dette som sjenerende kan henvise til dette punktet i husordensreglene.

Forslag til vedtak

Endret tekst i husordensreglenes punkt om Regler og ro i leiligheten skal lyde:

Bruk av vaskemaskiner, arbeidsmaskiner etc. er forbudt på søndager og helligdager, samt etter kl. 21.00 på hverdager.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år og 2 varamedlemmer for 1 år

Innstilling

Se valgkomiteens innstilling

Roller og kandidater

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Bente Elisabeth Holm

Lin K. Hauglund

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Hassan El Hammachi

Simen Valldal Johannessen

Vedlegg

1. Innstilling-2021-valgkomiteen Etterstad Vest.pdf



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A . Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Lin K. Hauglund	Biskop Jens Nilssøns gate 16A
Bente Elisabeth Holm	Biskop Jens Nilssøns gate 26B

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Anne C. Eriksen (styreleder)	Biskop Jens Nilssøns gate 22A
Knud Therkildsen	Etterstadsletta 95B
Camilla Tveter	Biskop Jens Nilssøns gate 16C

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Simen Valldal Johannessen	Biskop Jens Nilssøns gate 28
Hassan El Hammachi	Etterstadsletta 99A

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Anne C. Eriksen	Biskop Jens Nilssøns gate 22A
-----------------	-------------------------------

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Camilla Tveter	Biskop Jens Nilssøns gate 16C
----------------	-------------------------------

D. Som valgkomité for ett år foreslås:

Flemming Trondsen	Etterstadsletta 95A
Morten Slemdal	Etterstadsletta 97C

I valgkomitéen for Etterstad Vest borettslag:

Flemming Trondsen
Morten Slemdal

Oslo, 9. mars 2020



Sak 8

Valg av delegert med vara til OBOS generalforsamling

Det skal velges delegert med varadelegert til OBOS generalforsamling for 1 år

Innstilling

Se valgkomiteens innstilling

Roller og kandidater

Valg av 1 Delegert Velges for 1 år

Anne C. Eriksen

Valg av 1 Varadelegert Velges for 1 år

Camilla Tvester



Sak 9

Valg av valgkomité

Det skal velges medlemmer til valgkomiteen for 1 år

Innstilling

Se valgkomiteens innstilling

Roller og kandidater

Valg av 1 Medlem Velges for 1 år

Flemming Trondsen

Valg av 1 Medlem Velges for 1 år

Morten Slemdal



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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