



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 200 030  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ETTERSTAD NORD  
Forretningsadresse: 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: Andreas Sletner  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2024

### 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, 19.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		13 864 134	14 209 302
<b>Sum inntekter</b>		<b>13 864 134</b>	<b>14 209 302</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 823 203	1 706 718
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		157 770	201 925
Annen driftskostnad		11 562 223	10 161 935
<b>Sum kostnader</b>		<b>13 543 196</b>	<b>12 070 578</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>320 937</b>	<b>2 138 724</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		186 500	156 636
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>186 500</b>	<b>156 636</b>
Annen finanskostnad		387 249	273 255
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>387 249</b>	<b>273 255</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-200 749</b>	<b>-116 619</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>120 188</b>	<b>2 022 106</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>120 188</b>	<b>2 022 106</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>120 188</b>	<b>2 022 106</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		120 188	2 022 106
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>120 188</b>	<b>2 022 106</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		31 978 061	31 978 061
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		205 094	362 863
Sum varige driftsmidler		32 183 155	32 340 924
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		13 780	13 780
Andre fordringer		714 649	950 761
Sum finansielle anleggsmidler		728 429	964 541
Sum anleggsmidler		32 911 583	33 305 465
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		310 074	9 485
Andre fordringer		22 214	106 816
Sum fordringer		332 288	116 300
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 737 404	4 438 448
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 737 404	4 438 448
Sum omløpsmidler		2 069 692	4 554 749
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>34 981 276</b>	<b>37 860 214</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		28 200	28 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>28 200</b>	<b>28 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		26 213 418	26 093 230
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>26 213 418</b>	<b>26 093 230</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>26 241 618</b>	<b>26 121 430</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 208 405	9 290 575
Øvrig langsiktig gjeld		1 300 064	1 179 128
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 508 469</b>	<b>10 469 703</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 508 469</b>	<b>10 469 703</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		128 419	656 603
Leverandørgjeld		825 243	411 602
Skyldige offentlige avgifter		137 395	69 405
Annen kortsiktig gjeld		140 132	131 471
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 231 188</b>	<b>1 269 081</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 739 657</b>	<b>11 738 784</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>34 981 276</b>	<b>37 860 214</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 498692

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 200 030  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ETTERSTAD NORD  
Forretningsadresse: 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: Andreas Sletner  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2024

#### 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, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 950 200 030  
BORETTSLAGET ETTERSTAD NORD

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		13 864 134	14 209 302
<b>Sum inntekter</b>		<b>13 864 134</b>	<b>14 209 302</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 823 203	1 706 718
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		157 770	201 925
Annen driftskostnad		11 562 223	10 161 935
<b>Sum kostnader</b>		<b>13 543 196</b>	<b>12 070 578</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>320 937</b>	<b>2 138 724</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		186 500	156 636
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>186 500</b>	<b>156 636</b>
Annen finanskostnad		387 249	273 255
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>387 249</b>	<b>273 255</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-200 749</b>	<b>-116 619</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>120 188</b>	<b>2 022 106</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>120 188</b>	<b>2 022 106</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>120 188</b>	<b>2 022 106</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		120 188	2 022 106
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>120 188</b>	<b>2 022 106</b>



Organisasjonsnr: 950 200 030  
BORETTSLAGET ETTERSTAD NORD

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		31 978 061	31 978 061
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		205 094	362 863
Sum varige driftsmidler		32 183 155	32 340 924
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		13 780	13 780
Andre fordringer		714 649	950 761
Sum finansielle anleggsmidler		728 429	964 541
Sum anleggsmidler		32 911 583	33 305 465
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		310 074	9 485
Andre fordringer		22 214	106 816
Sum fordringer		332 288	116 300
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 737 404	4 438 448
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 737 404	4 438 448
Sum omløpsmidler		2 069 692	4 554 749
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>34 981 276</b>	<b>37 860 214</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>		
<b>Innskutt egenkapital</b>		
Annen innskutt egenkapital	28 200	28 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>28 200</b>	<b>28 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	26 213 418	26 093 230
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>26 213 418</b>	<b>26 093 230</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>26 241 618</b>	<b>26 121 430</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 208 405	9 290 575
Øvrig langsiktig gjeld	1 300 064	1 179 128
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>7 508 469</b>	<b>10 469 703</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>7 508 469</b>	<b>10 469 703</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	128 419	656 603
Leverandørgjeld	825 243	411 602
Skyldige offentlige avgifter	137 395	69 405
Annen kortsiktig gjeld	140 132	131 471
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 231 188</b>	<b>1 269 081</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>8 739 657</b>	<b>11 738 784</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>34 981 276</b>	<b>37 860 214</b>



Organisasjonsnr: 950 200 030  
BORETTSLAGET ETTERSTAD NORD

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
1.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 31

Etterstad Nord Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Etterstad Nord 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.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 28. mai kl. 15:00 og lukker 31. mai kl. 15:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/31>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring av husordensregler
7. Regler for dyrehold
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Etterstad Nord 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.

Forslag til vedtak

Christopher Morgenstjerne er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Gro-Ellen Linnås og Øyvind Michelsen er valgt.

Sak 3

## 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 4

## 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. s. 31 Årsrapport til årsmøte 2024.pdf

#### Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000,-.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 300 000,-

#### Sak 6

### Endring av husordensregler

#### Forslag fremmet av:

Nadia Naguib Vaagan

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Husordensreglenes punkt 2) Alminnelige husordensregler endres fra (nåværende regel):

Leiligheten må ikke brukes slik at andre blir sjenert. Det skal i alminnelighet være ro i leilighetene og oppgangene fra kl. 23.00 til 06.00. Sjenerende støy i trapper og trapperom er ikke tillatt.

Hensetning av sykler, akebrett, ski o.l. i trapperom er ikke tillatt. Av hensyn til brannsikkerhet er det ikke tillatt med hensetning av barnevogner, sykler, akebrett, ski o.l. i trapperom. Rullator e.l. må ikke settes slik at det hindrer inn og utpassering.

Naboer bør varsles om man skal ha en festlig anledning. Banking og boring er ikke tillatt på søndager, helligdager eller offentlige høytidsdager eller etter kl 21:00 på hverdager. Oppussingsarbeid som kan føre til sjenerende støy for naboer varsles ved oppslag med kontaktinformasjon i oppgangen i blokka.

Kjøkkenvifter kan ikke kobles til ventil på kjøkken, da dette fører til matlukt hos naboer. Navneskilt på postkasse skal være enhetlige og inneholde bolignummer og leilighetsnummer. Skilt til postkasse og ringetablå kan



bestilles fra vaktmester uten ekstra kostnad for beboer. Alle dører i fellesrom skal holdes låst. Det er forbudt å røyke på fellesrom - inkludert egen bod.

Batterier til elektriske eller andre kjøretøy må lades under tilsyn.

til (nytt punkt 2):

Leiligheten må ikke brukes slik at andre blir sjenert. Det skal i alminnelighet være ro i leilighetene og oppgangene fra kl. 23.00 til 06.00. Sjenerende støy i trapper og trapperom er ikke tillatt.

Banking og boring, samt sang- og musikkøvelser er ikke tillatt på søndager, helligdager eller offentlige høytidsdager eller etter kl. 21:00 på hverdager. Oppussingsarbeid som kan føre til sjenerende støy for naboer varsles ved oppslag med kontaktinformasjon i oppgangen i blokka.

Hensetning av sykler, akebrett, ski o.l. i trapperom er ikke tillatt. Av hensyn til brannsikkerhet er det ikke tillatt med hensetning av barnevogner, sykler, akebrett, ski o.l. i trapperom. Rullator e.l. må ikke settes slik at det hindrer inn og utpassering.

Naboer bør varsles om man skal ha en festlig anledning. Kjøkkenvifter kan ikke kobles til ventil på kjøkken, da dette fører til matlukt hos naboer. Navneskilt på postkasse skal være enhetlige og inneholde bolignummer og leilighetsnummer. Skilt til postkasse og ringetablå kan

bestilles fra vaktmester uten ekstra kostnad for beboer. Alle dører i fellesrom skal holdes låst. Det er forbudt å røyke på fellesrom - inkludert egen bod. Batterier til elektriske eller andre kjøretøy må lades under tilsyn.

Endringen er altså det som er uthevet:

«samt sang- og musikkøvelser»

#### Begrunnelse:

Jeg opplever ikke at dagens ordlyd i seg selv kan brukes som et virkemiddel dersom man skulle havne i en situasjon hvor man mener enkelte lyder er til sjenanse. Husordensreglene burde være utformet slik at konflikter i hovedsak kan unngås. Dagens ordlyd åpner bl.a. for sang- og musikkøvelser i tidsrommet kl. 06:00 - 23:00. Det er et nokså langt tidsrom. Man kan fort havne i en diskusjon hvor den ene mener seg forstyrret og den andre mener dette ikke stemmer. Det er også veldig lytt mellom leilighetene, og lyden bærer meget godt.

For å få litt klarere retningslinjer rundt dette, samt legge til rette for noe mer ro på kveldstid, søndager, helligdager og offentlige høytidsdager, foreslår jeg derfor å ta inn en setning i husordensreglene som regulerer den muligheten i større grad. Dette i håp om å bevare et godt naboskap, og redusere mulige konflikter som kan oppstå.

Jeg har størsteparten av livet mitt bodd i blokkleilighet, og har meget god forståelse for at det vil forekomme lyder, være noe støy og generelt liv fra naboer. Dette synes jeg bare er hyggelig, og noe man må tåle når man bor på denne måten. Jeg mener likevel at det blir noe annet når enkelte aktiviteter frarøver andre mulighetene til å ha alminnelig fred i sin egen leilighet.

Til informasjon ser jeg at borettslaget Etterstad Øst har en slik regulering i deres husordensregler.

Utover dette er det så klart fint om alle viser hensyn ved å begrense støy, også i tidsrom som ikke er spesielt nevnt i husordensreglene punkt 2.

#### Styrets innstilling

Styret anbefaler ikke forslaget. Det vil aldri være mulig å liste opp all uønsket adferd, og å legge inn flere detaljer vil skape et inntrykk av at alt som ikke uttrykkelig står i husordensreglene er lov. Det står fremdeles at leiligheten må brukes på en måte som ikke sjenerer andre.



## Forslag til vedtak

Husordensreglenes punkt 2 endres som beskrevet, ved at det legges til «samt sang- og musikkøvelser».

## Sak 7

### Regler for dyrehold

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

#### Lufting av katt

Etter at styret vedtok fjerning av kattestiger i august i fjor kom det en rekke protester. Det ble derfor vedtatt å overlate dette til årets generalforsamling.

Gjeldende regler er blant annet det som står i "Erklæring om kattehold", første punkt: "*Når katter luftes utendørs, må de til enhver tid være under eiers oppsyn og kontroll.*" (Undertegnet erklæring er å regne som en del av husordensreglene, og er en forutsetning for å kunne ha katt i borettslaget).

Vi har også tredje avsnitt i punkt 8 i husordensreglene (Bruk av balkongen), der det står: "*Antenner og annet utstyr kan ikke festes på utsiden av balkongen, heller ikke slik at de henger utenfor kanten.*"

#### Styrets innstilling

Er at gjeldende regler beholdes som de er.

#### Forslag til vedtak 1

Gjeldende regler beholdes som de er.

#### Forslag til vedtak 2

1) Punkt 1 i erklæringen, om lufting under eiers oppsyn og kontroll går ut. 2) Punkt 8 i husordensreglene får en tilføyelse som lyder: "*Kattestiger tillates etter regler om utforming som utarbeides av styret.*"

## Sak 8

### Valg av tillitsvalgte

Det skal i år velges styreleder for 2 år, 2 styremedlemmer for 2 år og 4 varamedlemmer for 1 år. Vedlagt innkallingen ligger valgkomiteens innstilling.

#### Roller og kandidater

##### Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Terje Braathen



**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Andreas Stokstad
- Hanne Bettum

**Valg av 4 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Helen Mittet
- Inge Skaland
- Karen Pinholt
- Valbona Elezi

**Vedlegg**

1. Valgkomiteens innstilling.pdf

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

Følgende stiller til valg som delegat:

- Terje Braathen

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Beate Villa

Sak 10

## **Valgkomité**

### **Roller og kandidater**

**Valg av 4 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Arnstein Østre
- Hanne Bettum



- Kari Helle Louise Waraas
- Øyvind Michelsen



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Terje Braathen	Etterstadsletta 11 C
Nestleder	Sverre A Borgersrud Stokstad	Etterstadsletta 17 B
Styremedlem	Vidar Berget	Etterstadsletta 41 C
Styremedlem	Hanne Bettum	Etterstadsletta 35 B
Styremedlem	Beate Villa	Etterstadsletta 11 C
Varamedlem	Vebi Fejzulai	Etterstadsletta 100
Varamedlem	Helen Mittet	Etterstadsletta 37 B
Varamedlem	Lars Ravndal	Sørkedalsveien 21 B
Varamedlem	Inge Skaland	Etterstadsletta 19 A

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

##### Delegert

Terje Braathen Etterstadsletta 11 C

##### Varadelegert

Sverre A Borgersrud Stokstad Etterstadsletta 17 B

#### Valgkomiteen

Arnstein Østre	Etterstadsletta 33 B
Øyvind Michelsen	Etterstadsletta 35 B
Beate Villa	Etterstadsletta 11 C
Kari Louise Helle Waraas	Etterstadsletta 25 A

#### Kontaktinformasjon

##### 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 Etterstad Nord Borettslag

Borettslaget består av 282 andelsleiligheter.

Etterstad Nord Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950200030, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

237 8

Første innflytting skjedde i 1949.

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.

Etterstad Nord Borettslag har en 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

I utbyggingssaken på Etterstad Videregående er det stillstand. Forhandlingene om å kjøpe deler av vår tomt er stanset av Eiendoms- og byfornyelsesetaten. I oktober fikk vi innsyn i dokumenter der det fremgår at et "0+ alternativ utredes for Etterstad Videregående. Det vil si at skolen fortsetter med samme antall elever som i dag. Det har ennå ikke kommet informasjon om hvilket alternativ som er blitt valgt. Ingen nye dokumenter har kommet i Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten det siste halve året.

Etter at et større antall bysykler ble etterlatt slik at de hindret avfallstømming og adgang til kjeller og vaktmesters garasje har vi bedt selskapene som driver dette om geofencing for vår eiendom.

Stikkveiene ved Etterstadsletta 7-11 og 13-19 har fått ny asfalt.

De gamle inngangsdørene er nå skiftet ut fra og med nr. 7 til og med nr. 23.

Som nevnt i forrige "Styrets arbeid" sendte vi inn klage på Skatteetatens beregning av eiendomsskatt. Dette var bl.a. fordi ilagt eiendomsskatt avhenger av areal, og største 3-roms var i følge Skattetaten 79 kvm, mens minste 4-roms var 70 kvm. For å endre skattefastsetting krevde de enten nyere oppmåling fra takstmann eller plantegninger av nyere dato. Dette er klart uaktuelt, da det vil koste langt mer enn eiendomsskatten. Styret har derfor henvist beboere til å rette dette i sin skattemelding. På grunn av endringer i reglene for eiendomsskatt er det i 2024 bare to leiligheter som har fått beregnet eiendomsskatt. Felleskostnadene ble øket med 5% fra 1. mars.

En ny runde med felles utskifting av vinduer blir nå gjennomført. Vindus Entreprenøren ble valgt som leverandør

Vi har fremdeles et samarbeid med Etterstad Sør og Etterstad Vest, der de tre selskapenes vaktmestere har felles brøytetumus, og bistår hverandre under fravær. Når det i regnskapet er ført opp flere hundre tusen i vikarlønn, er dette fordi en del arbeider - hovedsakelig maling - er betalt som lønn.

Det var i 2023 overtakelse i 25 leiligheter. Gjennomsnittlig salgssum var 5,5 millioner for 3-roms og 6,3 millioner for 4-roms.



I 2017 gikk borettslaget til anskaffelse av et brannvarslingsanlegg fra det som på den tiden het Get. Dette var en helt ny type brannvarslingsanlegg. Men det har vært flere problemer med anlegget, og det har også vist seg vanskelig å få Plan- og bygningsetaten til å akseptere brannkonsept basert på dette i forbindelse med utbygging av loft. Vi har derfor valgt å si opp avtalen med Futurehome og installere et tradisjonelt brannvarslingsanlegg. Det gamle anlegget hadde meget lave installasjonskostnader og faste månedlige betalinger, slik at vi i praksis har «leid» brannvarslingsanlegg. Det nye anlegget koster 4,5 millioner i installasjonsutgifter. For å finansiere dette har vi sett oss nødt til å sette opp felleskostnadene med 5% fra 1. september.

Vi gjør oppmerksom på at budsjettet i årsrapporten ble utarbeidet før dette ble vedtatt.



## 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 budsjettet og skyldes i hovedsak salg av loft.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere personalkostnader og kostnaden på drift og vedlikehold.

### 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 3 500 000,-.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. 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 strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

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

### Lån

Etterstad Nord Borettslag har lån i OBOS banken.

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret har økt med 5,3% i 2024.

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 5 % økning av felleskostnadene fra 01.03.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Etterstad Nord

Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Etterstad Nord 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](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 14. mai 2024

**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## BORETTLAGET ETTERSTAD NORD ORG.NR. 950 200 030, KUNDENR. 31

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>3 285 668</b>	<b>152 413</b>	<b>3 285 668</b>	<b>838 504</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		120 188	2 022 106	1 275 818	316 500
Tilbakeføring av avskrivning	14	157 770	201 925	250 000	200 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	0	-105 600	0	0
Reduksjon langsiktig fordring	16	366 240	366 240	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-3 082 170	-3 744 436	-3 752 000	-811 000
Kapitalutvidelse ny andel		0	4 391 535	0	0
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		0	2 900	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-9 192	-1 514	0	0
Investering i aksjer/andeler		0	100	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-2 447 164</b>	<b>3 133 255</b>	<b>-2 226 182</b>	<b>-294 500</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>838 504</b>	<b>3 285 668</b>	<b>1 059 486</b>	<b>544 004</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		2 069 692	4 554 749		
Kortsiktig gjeld		-1 231 188	-1 269 081		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>838 504</b>	<b>3 285 668</b>		



## BORETTSLAGET ETTERSTAD NORD ORG.NR. 950 200 030, KUNDENR. 31

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	12 537 832	12 392 555	12 806 000	13 188 000
Andre inntekter	3	1 326 302	1 816 747	830 000	380 000
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>13 864 134</b>	<b>14 209 302</b>	<b>13 636 000</b>	<b>13 568 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-1 573 203	-1 476 718	-900 000	-1 000 000
Styrehonorar	5	-250 000	-230 000	-250 000	-300 000
Avskrivninger	14	-157 770	-201 925	-250 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-16 000	-15 125	-14 000	-17 500
Forretningsførerhonorar		-282 100	-270 730	-277 000	-300 000
Konsulenthonorar	7	-70 094	-161 237	-100 000	-100 000
Kontingenter		-56 400	-56 400	0	0
Drift og vedlikehold	8	-3 943 595	-3 279 085	-3 500 000	-3 500 000
Forsikringer		-1 401 954	-1 255 527	-1 250 000	-1 550 000
Festeavgift		-293 478	-293 478	-295 000	-295 000
Kommunale avgifter	9	-2 720 836	-2 235 163	-2 669 000	-3 105 000
Energi/fyring		-876 157	-995 166	-800 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-743 786	-638 040	-816 000	-816 000
Andre driftskostnader	10	-1 157 823	-961 984	-850 000	-900 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-13 543 196</b>	<b>-12 070 578</b>	<b>-11 971 000</b>	<b>-12 883 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>320 937</b>	<b>2 138 724</b>	<b>1 665 000</b>	<b>684 500</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	186 500	156 636	20 000	0
Finanskostnader	12	-387 249	-273 255	-409 182	-368 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-200 749</b>	<b>-116 619</b>	<b>-389 182</b>	<b>-368 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>120 188</b>	<b>2 022 106</b>	<b>1 275 818</b>	<b>316 500</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		120 188	2 022 106		



Etterstad Nord Borettslag

## BORETTSLAGET ETTERSTAD NORD ORG.NR. 950 200 030, KUNDENR. 31

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	31 978 061	31 978 061
Andre varige driftsmidler	14	205 094	362 863
Aksjer og andeler	15	13 780	13 780
Miljøbankkonto, øremerket		433 970	303 842
Langsiktige fordringer	16	280 679	646 919
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>32 911 583</b>	<b>33 305 465</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		310 074	9 485
Forskuddsbetalte kostnader		22 214	106 816
Driftskonto OBOS-banken		820 573	1 513 068
Driftskonto OBOS-banken II		11 505	11 945
Skattetrekkskonto OBOS-banken		78 233	30 505
Sparekonto OBOS-banken		827 093	2 882 930
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 069 692</b>	<b>4 554 749</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>34 981 276</b>	<b>37 860 214</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 282 * 100		28 200	28 200
Opptjent egenkapital		26 213 418	26 093 230
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>26 241 618</b>	<b>26 121 430</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	6 208 405	9 290 575
Borettsinnskudd	18	876 800	876 800
Avsetning bomiljøtiltak	19	423 264	302 328
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>7 508 469</b>	<b>10 469 703</b>



Etterstad Nord Borettslag

## KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		825 243	411 602
Skyldige offentlige avgifter	20	137 395	69 405
Påløpte renter		32 853	10 551
Påløpte avdrag		95 565	646 052
Annen kortsiktig gjeld	21	140 132	131 471
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 231 188</b>	<b>1 269 081</b>

## **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** **34 981 276 37 860 214**

Pantstillelse	22	16 873 900	54 873 900
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.04.2024  
Styret i Borettslaget Etterstad Nord

Terje Braathen /s/                      Vidar Berget /s/                      Hanne Bettum /s/

Beate Villa /s/                      Sverre A Borgersrud Stokstad /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.

#### 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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

#### FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.



Etterstad Nord Borettslag

## SKATTETREKSKONTO

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

### NOTE: 2

#### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	11 463 756
Forretningslokale	698 826
Vinduer	366 240
Strøm elbil	230 100
Leietillegg for påbygg	106 899
Eiendomsskatt	51 636
Avregning elbil	-600
Leie tidl. år	-630
Andel av innkrevde felleskostnader (vinduer) som overføres langsiktig fordring	-366 240
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>12 549 987</b>

#### REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasjeleie	-6 800
Forretningslokale	-5 355
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>12 537 832</b>

### NOTE: 3

#### ANDRE INNTEKTER

Strømmåler kjeller 2022	71 051
Feiing	1 500
Salg loft	1 240 000
Nettinnbetalinger	3 201
Nøkler	6 000
Utleie	4 550
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>1 326 302</b>



**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-577 295
Ordinær lønn, vikarer	-540 945
Overtid	-49 525
Påløpte feriepengar	-140 132
Arbeidsgiveravgift	-224 388
Pensjonskostnader innskudd	-13 216
AFP-pensjon	-20 286
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-1 046
Yrkesskadeforsikring	-2 935
Arbeidsklær	-3 435

**SUM PERSONALKOSTNADER** **-1 573 203**

Det har vært sysselsatt 1 årsverk fast. I tillegg kommer maling av oppganger og vaskerier som er utbetalt som vikarlønn. 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 2022/2023, og er på kr 250 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 11 757, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 000.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-22 994
OPAK AS	-20 475
RF Consult AS	-26 625

**SUM KONSULENTHONORAR** **-70 094**

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 995 279
Drift/vedlikehold VVS	-426 106
Drift/vedlikehold elektro	-311 368
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-717 550
Drift/vedlikehold brannsikring	-251 490
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-178 191
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-1 360
Egenandel forsikring	-60 000
Kostnader dugnader	-2 251

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** **-3 943 595**



Etterstad Nord Borettslag

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-51 693
Vann- og avløpsavgift	-1 707 883
Feieavgift	-383
Renovasjonsavgift	-960 877
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 720 836</b>

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-228 379
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-39 494
Verktøy og redskaper	-4 761
Driftsmateriell	-169 538
Renhold ved firmaer	-424 345
Snørydding	-8 588
Andre fremmede tjenester	-75 070
Kontor- og datarekvisita	-5 993
Trykksaker	-6 913
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 757
Andre kontorkostnader	-1 717
Telefon, annet	-3 816
Porto	-540
Drivstoff biler, maskiner osv.	-56 623
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-76 946
Kontingenter	-14 600
Bank- og kortgebyr	-3 012
Velferdskostnader	-25 730
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 157 823</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 811
Renter av sparekonto i OBOS-banken	43 355
Kundeutbytte fra Gjensidige	137 170
Andre renteinntekter	164
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>186 500</b>



Etterstad Nord Borettslag

## NOTE: 12

### FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-231 585
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-36 227
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-15 089
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-104 348
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-387 249</b>

## NOTE: 13

### BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1949	13 877 588
Oppskrevet 1972	3 212 973
Kostpris/Bokf.verdi 2006	14 887 500
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>31 978 061</b>

Gnr.237/bnr.8

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 102.

Tomten er festet av OBOS fra 01.04.1949.

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

## NOTE: 14

### VARIGE DRIFTSMIDLER

Arbeidsmaskiner		
Tilgang 2014	161 502	
Avskrevet tidligere	-161 501	
		1
Kopieringsmaskin		
Tilgang 2015	22 500	
Avskrevet tidligere	-22 499	
		1
Søppelskuffe		
Tilgang 2016	17 500	
Avskrevet tidligere	-17 499	
		1
Traktor		
Kostpris	1 351 444	
Avskrevet tidligere	-1 351 443	
		1
Sykelstativ		
Tilgang 2020	392 320	
Avskrevet tidligere	-235 392	
Avskrevet i år	-78 464	
		78 464
Innskudd garasje		
Tilgang 1991	14 270	
Tilgang 1999	14 000	



Etterstad Nord Borettslag

		28 270
Ladebokser elbil		
Tilgang 2022	105 600	
Avskrevet tidligere	-8 800	
Avskrevet i år	-35 200	
		61 600
Ladestasjon for el bil nr 2		
Tilgang 2019	317 500	
Avskrevet tidligere	-317 499	
		1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2020	213 178	
Avskrevet tidligere	-132 318	
Avskrevet i år	-44 106	
		36 755
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>205 094</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-157 770</b>

#### NOTE: 15

##### AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier aksjer i Etterstad Kabel TV AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, det vil si at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 282. Pålydende: kr 40. Balanseført verdi: kr 11 280.

Etter fondsemisjon i Etterstad Kabel TV AS eier borettslaget nå 2 820 aksjer.

Selskapet eier aksjer i Etterstadgarasjene AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, det vil si at de er bokført etter opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 25. Pålydende: kr 100. Balanseført verdi: kr 2 500

#### NOTE: 16

##### LANGSIKTIGE FORDRINGER

Saldo pr 01.01.2023 646 919

Andel av innkrevde felleskostnader (2023) som overføres langsiktig fordring -366 240

**SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER 280 679**



Etterstad Nord Borettslag

**NOTE: 17**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2003 -36 000 000

Nedbetalt tidligere 34 054 032

Nedbetalt i år 1 945 968

0

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2019 -2 000 000

Nedbetalt tidligere 1 511 995

Nedbetalt i år 416 514

-71 491

OBOS banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2015 -12 000 000

Nedbetalt tidligere 5 625 430

Nedbetalt i år 237 656

-6 136 914

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-6 208 405**

**NOTE: 18**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1949 -871 000

Endring 2006 -2 900

Endring 2022 -2 900

**SUM BORETTSINNSKUDD -876 800**

**NOTE: 19**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -423 264

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -423 264**

**NOTE: 20**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -78 233

Skyldig arbeidsgiveravgift -59 162

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -137 395**



Etterstad Nord Borettslag

**NOTE: 21**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-140 132
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-140 132</b>

**NOTE: 22**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	876 800
Pantelån	6 208 405
Påløpte avdrag	95 565
<b>TOTALT</b>	<b>7 180 770</b>

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

Bygninger	31 978 061
<b>TOTALT</b>	<b>31 978 061</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Styret

- Styret har styrerom i Etterstadsletta 11 C.
- Postadressen til borettslaget er: Etterstadsletta 19, 0660 Oslo
- Styret har også @-post: [post@etterstadnord.no](mailto:post@etterstadnord.no)
- Se også borettslagets hjemmeside på: [www.vibbo.no/etterstadnord](http://www.vibbo.no/etterstadnord)

### 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

Vaktmester Pål Isaksen ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmester kan også kontaktes på telefon 970 87 697 eller [vaktmester@etterstadnord.no](mailto:vaktmester@etterstadnord.no). Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

### Renhold

Borettslaget har avtale med Trappevask Service AS om renhold av fellesarealene.

### Parkering

Parkering er tillatt med parkeringstillatelse. Se Vibbo for mer informasjon.

### Nøkler/skilt

Nøkler kan kjøpes hos vaktmester. Skilt til ringeklokke og postkasseskilt bestilles på [post@etterstadnord.no](mailto:post@etterstadnord.no)

### Vaskeri

Det er 5 fellesvaskerier i borettslaget. Nye andelseiere som mangler betalingskort, kan kjøpe det hos Jako, tlf. 22 80 62 00.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82337493. 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 Nord 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

2023/24	Nye inngangsdører i Etterstadsletta nr. 7 til nr. 23
2022/23	Asfaltering
2022/23	Maling av vaskeriene.
2021- 2022	Maling av alle oppganger
2020	Fornyelse av sikringsskap. Installasjon av OBOS Nøkkel i alle oppganger.
2018 - 2019	Nye vinduer i fellesarealer
2017	Nytt låsesystem
2016	Lamper i oppgang Nye lamper i oppgang med ledlys
2009	Nye dører kjeller og loft
2008	Nye dører i tavlerom.
2007	Nye postkasser.
2004 - 2005	Balkonger. Nye større balkonger med markiser og utelys.
2003	Malt vinduer og utspring
2001 - 2003	Calling, bad og rørgjennomføringer. Utskiftet callinganlegget Skiftet alle rørgjennomføringer. Rehabiliter badene.
1994 - 2000	Tak. Alle tak rehabilitert
1991	El-anleggSkiftet det elektriske anlegget
1987	Fasader / dører Rehabilitering av fasadene/inngangsdørene



### Valgkomiteens innstilling

Valgkomiteen innstiller Terje Braathen til Styreleder for to år  
I tillegg til styreledervervet skal det så velges to styremedlemmer for to år,  
Valgkomiteen foreslår som styremedlemmer gjenvalg av:  
Hanne Bettum  
Andreas Stokstad

### Som varamedlemmer foreslås:

Helen Mittet  
Inge Skaland  
Valbona Elezi  
Karen Pinholt

### Som delegert til OBOS generalforsamling og vara innstilles:

Styreleder Terje Braathen og som vara Beate Villa

### Neste års valgkomite for 2025:

Arnstein Østre  
Øyvind Michelsen  
Kari Helle Louise Waraas  
Hanne Bettum

### Kort info om kandidater som er på valg:

#### Terje P Braathen

Bodd i borettslaget siden 1949.  
Ble valgt inn i Styret i 1990  
Vært Styreleder siden 1992

#### Andreas Stokstad

50 år  
Styremedlem siden 2010  
Bodd i borettslaget siden 2008  
Utdannet siviløkonom  
Jobber med kredittforsikring

#### Hanne Bettum

Bodd i borettslaget siden 2013  
Sittet i styret siden 2018  
Ønsker å bidra til positivt bomiljø

#### Helen Mittet

Har bodd i borettslaget i 20 år  
lang erfaring som styre- og varamedlem i Etterstad Nord

#### Inge Skaland

Bodd i borettslaget siden 2001  
Daglig leder i Prolyd AS



Ønsker å bidra til å drive fremover det som gjør det fint og trygt å bo i Etterstad Nord borettslag.

**Valbona Elezi**

født på Etterstad og bodd her siden  
Ønsker å sitte i styret for å kunne yte mitt bidrag i det som er Oslos beste borettslag

**Karen Pinholt**

Bodd i borettslaget siden 2015  
Lang erfaring med styrearbeid i forskjellige organisasjoner, men ikke borettslaget.  
Utdannet statsviter og jobber som avdelingsleder med prosjekt- og porteføljestyling innen digitalisering.

Vennlig hilsen Valgkomiteen ved:

Øyvind Michelsen  
Kari Louise Helle Waraas  
Arnestein Østre  
Beate Villa



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 28.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 31.05.24

Selskapsnummer: 31 Selskapsnavn: Etterstad Nord Borettslag

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Christopher Morgenstjerne er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Gro-Ellen Linnås og Øyvind Michelsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For  
 Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 300 000,-

- For  
 Mot

**Sak 6 Endring av husordensregler**

Husordensreglenes punkt 2 endres som beskrevet, ved at det legges til «samt sang- og musikkøvelser».

- For  
 Mot

**Sak 7 Regler for dyrehold**

Hvilket forslag stemmer du for?

- Gjeldende regler beholdes som de er.  
 1) Punkt 1 i erklæringen, om lufting under eiers oppsyn og kontroll går ut. 2) Punkt 8 i husordensreglene får en tilføyelse som lyder: "Kattestiger tillates etter regler om utforming som utarbeides av styret."



**Sak 8 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Terje Braathen

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

Andreas Stokstad

Hanne Bettum

**Varamedlem** (kun 4 skal velges)

Helen Mittet

Inge Skaland

Karen Pinholt

Valbona Elezi

**Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (kun 1 skal velges)

Terje Braathen

**Varadelegat** (kun 1 skal velges)

Beate Villa

**Sak 10 Valgkomité**

**Valgkomité** (kun 4 skal velges)

Arnstein Østre

Hanne Bettum

Kari Helle Louise Waraas

Øyvind Michelsen



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.