



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 18.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 950158794

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		17 587 687	15 811 668
Sum inntekter		17 587 687	15 811 668
Kostnader			
Lønnskostnad		1 390 333	1 307 011
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		318 541	298 202
Annen driftskostnad		9 499 130	10 506 750
Sum kostnader		11 208 004	12 111 964
Driftsresultat		6 379 684	3 699 704
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		302 519	87 232
Sum finansinntekter		302 519	87 232
Annen finanskostnad		2 183 203	882 399
Sum finanskostnader		2 183 203	882 399
Netto finans		-1 880 684	-795 167
Resultat før skattekostnad		4 498 999	2 904 537
Årsresultat		4 498 999	2 904 537
Totalresultat		4 498 999	2 904 537
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 498 999	2 904 537
Sum overføringer og disponeringer		4 498 999	2 904 537



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		91 211 455	36 083 028
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3 004 642	3 196 370
Sum varige driftsmidler		94 216 097	39 279 398
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		10 240	10 240
Andre fordringer		232 856	279 348
Sum finansielle anleggsmidler		243 096	289 588
Sum anleggsmidler		94 459 193	39 568 987
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			1 324 621
Andre fordringer		48 994	5 455
Sum fordringer		48 994	1 330 076
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 409 638	2 965 936
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 409 638	2 965 936
Sum omløpsmidler		8 458 632	4 296 012
SUM EIENDELER		102 917 825	43 864 999



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		27 325 954	22 826 955
Sum opptjent egenkapital		27 325 954	22 826 955
Sum egenkapital		27 351 454	22 852 455
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		71 590 549	17 082 323
Øvrig langsiktig gjeld		1 468 657	1 470 382
Sum annen langsiktig gjeld		73 059 206	18 552 705
Sum langsiktig gjeld		73 059 206	18 552 705
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		20 929	180 637
Leverandørgjeld		2 354 147	738 203
Skyldige offentlige avgifter		53 198	55 728
Annen kortsiktig gjeld		78 891	1 485 271
Sum kortsiktig gjeld		2 507 165	2 459 839
Sum gjeld		75 566 371	21 012 544
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		102 917 825	43 864 999



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 407784

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 17.05.2025



Organisasjonsnr: 950 158 794
BORETTLAGET ETTERSTAD VEST

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		17 587 687	15 811 668
Sum inntekter		17 587 687	15 811 668
Kostnader			
Lønnskostnad		1 390 333	1 307 011
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		318 541	298 202
Annen driftskostnad		9 499 130	10 506 750
Sum kostnader		11 208 004	12 111 964
Driftsresultat		6 379 684	3 699 704
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		302 519	87 232
Sum finansinntekter		302 519	87 232
Annen finanskostnad		2 183 203	882 399
Sum finanskostnader		2 183 203	882 399
Netto finans		-1 880 684	-795 167
Resultat før skattekostnad		4 498 999	2 904 537
Årsresultat		4 498 999	2 904 537
Totalresultat		4 498 999	2 904 537
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 498 999	2 904 537
Sum overføringer og disponeringer		4 498 999	2 904 537



Organisasjonsnr: 950 158 794
BORETTSLAGET ETTERSTAD VEST

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		91 211 455	36 083 028
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3 004 642	3 196 370
Sum varige driftsmidler		94 216 097	39 279 398
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		10 240	10 240
Andre fordringer		232 856	279 348
Sum finansielle anleggsmidler		243 096	289 588
Sum anleggsmidler		94 459 193	39 568 987
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			1 324 621
Andre fordringer		48 994	5 455
Sum fordringer		48 994	1 330 076
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 409 638	2 965 936
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 409 638	2 965 936
Sum omløpsmidler		8 458 632	4 296 012
SUM EIENDELER		102 917 825	43 864 999
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	27 325 954	22 826 955
Sum opptjent egenkapital	27 325 954	22 826 955
Sum egenkapital	27 351 454	22 852 455
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	71 590 549	17 082 323
Øvrig langsiktig gjeld	1 468 657	1 470 382
Sum annen langsiktig gjeld	73 059 206	18 552 705
Sum langsiktig gjeld	73 059 206	18 552 705
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	20 929	180 637
Leverandørgjeld	2 354 147	738 203
Skyldige offentlige avgifter	53 198	55 728
Annen kortsiktig gjeld	78 891	1 485 271
Sum kortsiktig gjeld	2 507 165	2 459 839
Sum gjeld	75 566 371	21 012 544
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	102 917 825	43 864 999



Organisasjonsnr: 950 158 794
BORETTSLAGET ETTERSTAD VEST

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 2025

Innkalling

S.nr. 99

BORETTSLAGET ETTERSTAD VEST



Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET ETTERSTAD VEST

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

29. april 2025 kl. 18:00, Velhuset i Etterstad Kolonihage.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Viktig informasjon angående sted for årsmøte!

Da auditoriet på Etterstad Videregående er under oppussing, og andre lokaler på skolen er opptatt, blir årsmøte holdt i Velhuset i Etterstad kolonihage.

Velkommen!

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenne de stemmeberettigede
3. Valg av minst ett protokollvitne og en til å føre protokoll
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Prosjekthonorar til styret
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET ETTERSTAD VEST



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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

Sak 2

Godkjenne de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelle fullmakter som bevis for at vedkomne eier er til stede

Sak 3

Valg av minst ett protokollvitne og en til å føre protokoll

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

[Navn] og [Navn] er valgt som protokollvitner. Anders Nicolai Trætteberg er valgt til å føre protokoll.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 457 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 457 000



Sak 7

Prosjekthonorar til styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I retningslinjer for styrearbeid under punkt 7 står følgende:

(...) Hvis styret kommer til at et arbeid krever en særlig fagkyndighet eller ikke kan utføres av andre enn tillitsvalgte kan dette likevel skje. I de tilfelle det er nødvendig for tillitsvalgte å ta fri fra annet lønnet arbeid for å delta i møter, kurs eller utføre arbeid for borettslaget, kan dokumentert tapt arbeidsfortjeneste erstattes. (...)

I forbindelse med prosjekt for bytte av radiatorer, tilhørende rør, kaldtvannsstrekk i kjellere, nye tekniske sentraler og boring etter bergvarme har styret lagt ned ca 350 timer med arbeid, utover det vanlig styrearbeid. Det vanlige styrearbeidet kommer i tillegg til prosjektarbeidet.

For å kunne følge opp prosjektet tett, beboeres interesser og prosjektets fremdrift har styremedlemmer måtte tatt seg fri fra egen fulltidsjobb da mesteparten av arbeidet foregår på dagtid.

Eksempler på arbeid utført i prosjektet, utover vanlig styrearbeid er:

- rydding av styreverommet for å organisere dokumenter, arkitekttegninger med mer tilbake til 1960
- scanning av dokumenter, elektronisk organisering av dokumenter. Nødvendig for OBOS prosjekt sitt arbeid med tilbudsutlysningen. Dette er nå også strukturert og tilgjengelig for alle kommende styremedlemmer.
- befaringer, kontraktsmøter, byggemøter, stikkprøver
- utarbeidelse og utdeling av prosjektrelatert informasjon
- dialog med beboere om temaer relatert til prosjektet
- dialog med Obos prosjekt og Dråpe Entreprenør utenom oppsatte møter
- oppfølging av innbrudd og innbruddsforsøk

Grunnet blant annet frikjøp fra jobb ber styret derfor generalforsamlingen om et prosjekthonorar på 300 000 kr. I prosjektets forberedelsesfase og gjennomføringsfase tilsvarer dette beløpet ca 55 kr per leilighet per måned, som da utgjør i underkant av 2 kr per dag.

(regnestykket er basert på 300 000 kr fordelt på 21 måneder (juli 2023 - april 2025) delt på 256 leiligheter)

I tillegg til arbeidet med prosjektet kommer det ordinære styrearbeidet som består av styremøter 2 timer annenhver uke, besvarelse av henvendelser fra beboere, befaringer med leverandører, oppfølging av borettslagets faste ansatt (vaktmester), budsjettarbeid, økonomioppfølging, produksjon av nøkler, vaskekort, ladebrikker elbiler, vedlikeholdsplanlegging med mer. Dette arbeidet tar gjennomsnittlig 10 timer per uke, styremøte uker ca 20 timer.

Forslag til vedtak

Styret får utbetalt et prosjekthonorar for arbeidet de har lagt ned for fellesskapet i forbindelse med prosjektet.



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen innstiller styreleder for ett år. Dette avviker fra vedtektene, men generalforsamlingen kan likevel godta det. Valgkomiteen viser til fjorårets generalforsamling, der det ble protokollført at avtroppende styreleder ble innstilt for ett år, mens den vedtektsfestede perioden er på to år. Komiteen innstiller derfor påtroppende styreleder for det andre året av denne perioden.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jo Sigurd Aurvoll

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Haavard Kvaløy Kirste
- Valentin Rey Rosell

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne C. Eriksen
- Oscar Pedersen

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Cecilie Sletteng
- Flemming Trondsen
- Morten Slemdal

Vedlegg

1. Innstilling-2025-valgkomiteen EtterstadVest.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:



- Jo Sigurd Aurvoll

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- VeInting Rey Rosell



Styrets årsrapport

Styrets arbeid i 2024

Styret har fra mai 2024 til april 2025 avholdt 20 styremøter.

Styret har lagt ned ca 350 timer arbeid, i tillegg til ordinært styrearbeid, i forbindelse med gjennomføring av prosjektet med blant annet nye radiatorer, nye kaldtavnnsrør, nye tekniske rom (inkl nye varmtvannsberedere) og overgang til bergvarme. Styrets arbeid i prosjektet har blant annet bestått av deltagelse på byggemøter hver 14. dag, byggherremøter, oppfølging av enkeltsaker, informasjon på Vibbo og tett oppfølging av og dialog med Obos prosjekt og Dråpe Entreprenør. Da Obos prosjekt og Dråpe Entreprenør primært arbeider på dagtid har prosjektet krevd at styrets medlemmer tidvis har måtte ta fri fra egen fulltidsjobb gjennom hele prosjektperioden. Prosjektet ferdigstilles i april 2025.

I tillegg til nevnte prosjekt er det i kraft av ordinært styrearbeid gjennomført befaringer for å innhente tilbud fra elektrikere for bytte av de gamle utelysene til nye led lamper, samt bytte av alle lys i innendørs fellesområder, befaring med gartnere samt dialog med diverse leverandører relatert til løpende vedlikehold og brannsikkerhet.

Styret har over lenger tid vurdert å bytte firma som "huselektriker", og det ble derfor hentet inn tilbud på serviceavtaler fra elektrikerfirmaer. Resultatet av prosessen er at borettslaget nå har endret fra Elektro Sivert til Centrum Elektriske som fast elektriker.

Klager.

Det har noe naboklager, men allikevel så anses det som at vi er hensynsfulle mot våre naboer. Vi minner allikevel alle i borettslaget om å fortsette å følge husordensreglene, og vise hensyn. Det er dårlig lydisolert i blokkene våre, og lyd forplanter seg veldig lett i betong.

Det har vært en del tilfeller der beboere har plassert ting de vil kaste utenfor søplekontainerene. Det forsøpler borettslaget, og vi ber alle sørge for å kaste det som skal kastes ned i kontaineren. Er det stor pappemballasje må denne deles opp, alternativt lagres i egen bod frem til container på vår/høst.

Forsikringssaker

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 var 859 000 kr i 2024.

Dugnad og julelunsj.

Det ble arrangert dugnad 14. mai, lofts og kjellerrydding ble arrangert 2 ganger slik at beboere kunne klargjøre leilighet og bod til arbeidet med bytte av radiatorer og tilhørende rør.

Borettslaget inviterte beboere over 75 år til julemiddag på Neptun restaurant på Etterstad videregående skole.

Varmtvann - ustabilitet

Det er tidvis flere som rapporterer om vekslende varme på varmtvannet. Dette kan oppstå av flere årsaker, ofte et defekt blandebatteri i enten egen leilighet eller naboers leilighet.

Et defekt blandebatteri kan «dytte» kaldtvann tilbake i varmtvannet og dermed påvirke gradene på varmtvannet til alle som er tilkoblet samme rør krets. Opplever du vekslende varme er det nyttig for styret om dette innrapporteres ved bruk av skjema på Vibbo: <https://vibbo.no/etterstad-vest/tema/varmtvann>



Det er i 2025 montert nye tilbakeslagsventiler for å hindre for store ringvirkninger av defekte blandebatterier. Det er nå kun de leilighetene som er koblet til samme rørstrekk for varmt- og kaldtvann fra kjeller som blir berørt ved et ev defekt blandebatteri.

Oppvarming – prosjekt pågående.

Prosjekt for bytte av radiatorer og tilhørende rør i alle leiligheter og fellesareale, oppgradering av tekniske rom (inkludert varmtvannstanker), nye kaldtvannsrør i kjellere, nye luftavfuktere i tørkerom og anlegging av bergvarme ble påstartet i mai 2024 og avsluttes i april 2025.

I desember 2024 ble 72 % av energi til varme og varmtvann i varmesentralene (3 av 4) som da var i drift, hentet som «gratis» energi fra berget under oss. Det vil si at det i desember ble hentet ut ca. 35.000 KWh fra energi-brønner hver uke. I april 2025 så hentes det ut 74 % av energi til varme og varmtvann nå som alle fire sentraler er i drift.

Dette er en litt høyere besparelse enn beregnet i forprosjektet og som ble presentert på ekstraordinær generalforsamling i 2024.

Brannvern.

Borettslaget har serviceavtale med Thermax. De gjennomfører en årlig kontroll av brannvarslere og slukkere i fellesområder. De bistår også styret i arbeidet med å følge opp brannsikkerhet i beboernes leiligheter. Det er svært viktig at beboere IKKE fjerner batteriene i brannvarsler som piper i fellesområder. Dersom dette gjøres har vi en falsk trygghet med et uvisst antall brannvarslere uten batteri. Det seriekoblede brannvarslingsanlegget må også re-programmes av leverandør ved batteribytte. Oppdager du en pipende brannvarsler må du melde fra til vaktmester eller styret som tar dette videre med Thermax.

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 og Etterstad nord har en samarbeidsavtale som sørger for at brøytevakter og overlapping ved ferie og sykdom går smidig.

Bruksoverlating (utleie)

Dersom man ønsker å leie ut må det søkes styret på forhånd. Bruksoverlating (framleie) er kun tillatt etter søknad i inntil 3 år, etter det må andelseier selv bo i leiligheten minst ett år før det kan søkes på nytt. Beboer kan selv søke på Vibbo under Min bolig. Styret behandler søknadene, som deretter går videre til Obos.

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. Denne type utleie skal også meldes til styret. Mer informasjon er å finne på nettsidene til Obos.

Vedlikehold bygninger og uteareale.

Bygningene i borettslaget ble bygget i 1956-57 og krever løpende vedlikehold. Styret foretar, i samråd med vaktmester, vurderinger og prioriteringer ut fra vedlikeholdsplan for borettslaget vårt.

I 2024 ble resten av blokkene vasket og fasadene impregnert. Det gjenstår kun 4 vegger som vil vaskes og impregneres i 2025.

Det henvises til oversikten over større vedlikehold annet sted i innkallingen.

Utelysene på hushjørnene (de svarte lampene) er byttet ut, det er anlagt led lys på garasjerekke ved ESL 95 samt byttet ut utelys langs med parkeringsplasser foran ESL 93, ESL 97 og BJJ 20.

Det er også anlagt trekkerør slik at det ved senere behov enklere kan etableres flere ladestasjoner for elbiler.



Grøntanlegg, dyrkekasser og lekeplass

Borettslaget har store grøntområder. Vaktmester holder orden på plenene, og innleid gartnerfirma tar seg av vedlikehold av trær og beplantning. Det er flere av trærne i borettslaget som begynner å bli veldig gamle (og noen syke), og det ble derfor nødvendig å felle noen trær i 2024.

I forbindelse med bytte av utelys ble det fjernet gamle hekker, disse vil erstattes i 2025. Det er en del gamle hekker i borettslaget som fortløpende vil bli byttet ut, og det mangler også hekker noen steder hvor det vil bli plantet ny.

Det vil også plantes nye trær på borettslagets område så snart det lar seg gjøre i 2025.

Da vi i 2018 fikk støtte fra Oslo kommune til et potetprosjekt ble det stor interesse for dyrking i pallekarmer. Der er det nå omkring 40 kasser som beboerne dyrker i. Gruppen er selvdrevet og organiserer vanning og har diskusjoner om dyrking via en gruppe på Facebook. Søknad om tildeling av dyrkekasse går via parsellgruppa. Styret sørger for innkjøp av pallekarmer og jord.

Det er sendt inn søknad om støtte til potetåker, men styret ser det hensiktsmessig å avvente til 2025 med å opparbeide dette da det ble gravd flere plasser i borettslaget vår/sommer 2024 i forbindelse med bytte av nærvarmenett og boring etter bergvarme. Styret presenterer forslag til plassering av potetåker til forslagsstiller av sak angående anleggelse av potetåker på årsmøte i 2023.

Fortløpende større vedlikehold og rehabilitering frem til og med desember 2024:

2024 - Diverse vedlikehold

Vask og impregnering av teglsteinsfasader, pågående prosjekt for etablering av bergvarme og bytte av alle radiatorer i borettslaget, nye utelys, bytte av kjellervinduer

- NEAS har vasket og impregnert teglsteinsfasadene på halvparten av adressene i borettslaget: BJN 22, BJN 20 (mangler 2 vegger som tas i 2025), BJN 24 (mangler 2 vegger som tas i 2025), BJN 18, BJN 16, BJN, 14. Utvendig side av balkonger er også vasket.
- Bergvarme er etablert og tatt i bruk.
- 4 nye tekniske rom med varmepumper (tilhørende bergvarme) og varmtvannstanker
- Påstartet utskiftning av kaldtvannsrør i alle kjellere
- Bytte av radiatorer og tilhørende rør i leiligheter (prosjektet avsluttes i april 2025)
- Gamle varmevifter i tørkerom i alle 5 vaskerier er byttet ut med luftavfuktere.
- Nye utelys ved parkeringsplasser ved ESL 93, ESL 97 og BJN 20.
- Nye utelamper på hushjørner og ved garasjerekke v/ ESL 95.
- Byttet ut alle kjellervinduer med plater med lufteventiler.

2023 - Diverse vedlikehold

Vask og impregnering av teglsteinsfasader, start opparbeidelse av sykkelvaskeplass, oppgradering av grøntområder, energikartlegging og tilbudsinnhenting bytte av energikilde og radiatoranlegg, brannsikkerhet

- NEAS har vasket og impregnert teglsteinsfasadene på halvparten av adressene i borettslaget: ESL 91, ESL 93, ESL 95, ESL 97, BJN 24, BJN 26. Utvendig side av balkonger er også vasket
- Opparbeidelse av sykkelvaskeplass ved BJN 18 (startet – ferdigstilles i 2024)
- Opparbeidet nye hekker der dette manglet under balkonger og ved inngangspartier
- Felt syke trær bak ESL 91, foran BJN 16



- Energikartlegging og tilbudsinnhenting på utskiftning av energikilde og radiatoranlegg (fortsettelse av arbeidet startet i 2022)
- Nye brannslukningsapparat i alle kjeller- og loftsganger, inkludert skilt
- Nye brannvarslere i trappeoppganger, kjeller og loft.

2022 - Trapper, steinlegging, sykkelstativ, VVS, pipe fyrhus

- Rehabilitering og ny-etablering av trapper Steinlegging og sykkelstativ
- VVS: innstallering av filter i fyrhus og alle fordelingsrom
- Isolering av rør tilhørende varmeanlegg
- Oppstart samarbeid med Obos prosjekt med ENOVA søknad for oppgradering av varmeanlegg
- Rehabilitering av pipe tilhørende fyrhus

2021 - Trapper, steinlegging, sykkelstativ, radonmåling, nylegging av varmekabler, vaskemaskin, hengsler utgangsdører

- Rehabilitering og ny-etablering av trapper Steinlegging og sykkelstativ
- Radonmåling (ingen målinger over grense)
- Administrering vedr frivillig nylegging av varmekabler bad
- Ny vaskemaskin 95A
- Nye hengsler på alle utgangsdører

2020 -Drenering, takstein, takluker, beslag, trapper, steinlegging og sykkelstativ

- Det ble gjort arbeid med drenering ved BJJ 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 vinduskarmer 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, BJJ 26 B og BJJ20 ble gjort etterpå.
- For alle oppganger i ESL 97, BJJ 20 og BJJ 26 ble det hakket opp gammel asfalt og lagt belegningsstein.
- Alle disse ni oppgangene har fått nye sykkelstativ. Arbeidet med steinlegging og sykkelstativ vil fortsette i 2021.

2019 - (I påvente av utredninger ble ikke planlagte store vedlikeholdsprosjekter 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 tappekransvidere.
- 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.



- Vaskerier: Nytt betaling- og bestillingssystem i vaskeriene.

2017 - Garasjer, uteplass, bunnledninger, oljetank

- Garasjer: 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 rensset.
- Alle bunnledninger er nå belagt med epoxystrømper.

2016 - Bunnledning, vindu, luftepiper, armatur

- Byttet 250 vinduer og 35 verandadører.
- Byttet luftepiper på 3 blokker.
- Nye armaturer i alle fellesområder.

2015 - Bunnledninger, asfalt, rør

- Påbegynt arbeid med bunnledninger, trappeneser og pipebeslag.
- Asfaltering og oppmerking.
- Byttet kloakkrør utenfor 14 og 22
- Byttet alle kraner til radiatoranlegget i fellesarealet.

2011 - 2014 - Diverse rehabilitering

- 2014 Nye brannsikre (B60) lofts- og kjellerdører. Nytt nøkkelsystem, loft-, kjeller- og inngangsdører. Inspeksjon og rensing av bunnledninger til alle blokkene.
- 2013 Utskifting/repasasjon av rør/kraner, reasfaltering ved nr. 26, montert brannvarslerer 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

2010 - Diverse rehabilitering

- Nytt avfallssystem
- Tilkobling til fjernvarme
- Påbegynt og skiftet ut ca 120 entredører.

1991 - 2009 - Diverse rehabilitering

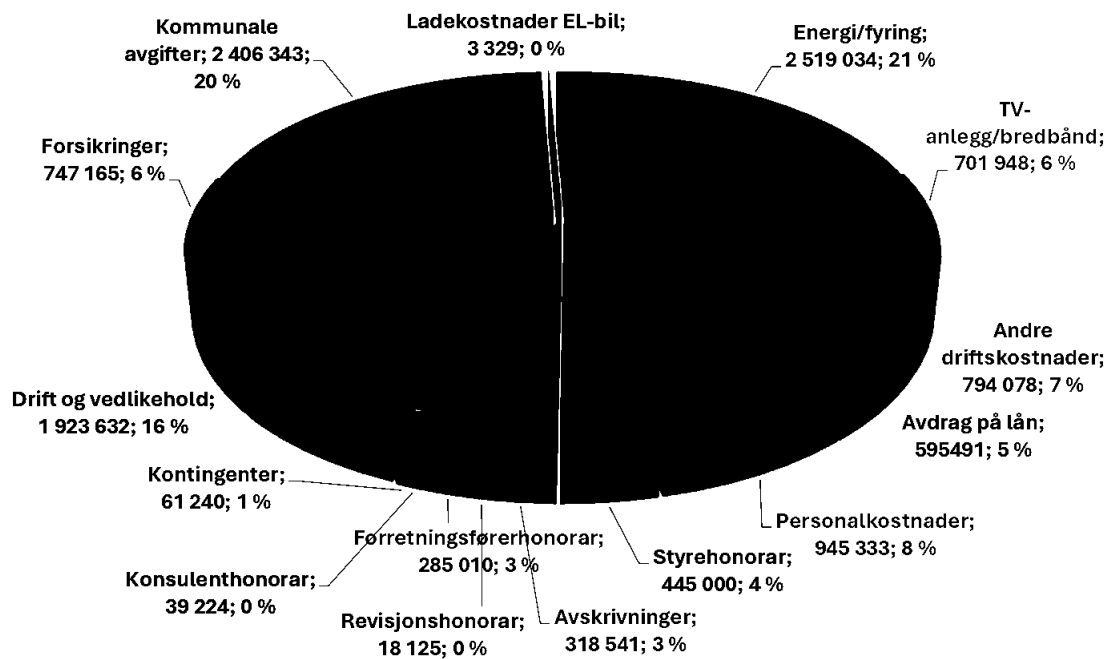
- 1991 Skiftet EI-kjele. 1992-1994 Nye tak.
- 1994 Rehabilitering av fasader i tegl. Nye større balkonger.
- 2001 Nye stigeledninger.
- 2003 Nytt Callinganlegg med kabel til videotelefon.
- 2003-2004 Oppussing av ganger m/nye postkasser. 2004 Byttet til kortsystem i vaskeriene.
- 2005-2006 Rehabilitering 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

Diagrammet under er en visuell presentasjon av regnskapet til Etterstad Vest BRL for 2024. Inkludert i regnskapet er også avdrag på lån, selv om dette ikke er en direkte kostnad.

Merk samtidig at kostnader til bergvarme-prosjektet er balanseført, og er presentert i note 15.





Til generalforsamlingen i Borettslaget Etterstad Vest

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Etterstad Vest som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsfører selskap. Årsregnskap 2024.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 27. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

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. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 836 173	-55 192
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 498 999	2 904 537
Tilbakeføring av avskrivning	16	318 541	298 202
Fradrag for gjennomført påkostn.		-55 128 427	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	16	-126 813	-179 844
Tillegg for nye langsiktige lån	19	45 000 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-16 620 191	-1 180 325
Opptak nytt lån		26 128 417	0
Innsk. øremerk. bankkto		-1 742	-1 385
Reduksjon langsiktig fordring		46 509	50 180
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		4 115 293	1 891 365
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		5 951 466	1 836 173
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		8 458 632	4 296 012
Kortsiktig gjeld		-2 507 165	-2 459 839
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		5 951 466	1 836 173



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	17 354 047	15 541 427	16 709 000	18 387 516
Ladeinntekter EL-bil		0	0	2 004	2 000
Antenneanlegg		32 941	31 659	31 656	32 000
Andre inntekter	3	200 699	23 852	186 000	186 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		17 587 687	15 811 668	16 928 660	18 607 516
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-945 333	-882 011	-901 704	-962 000
Styrehonorar	5	-445 000	-425 000	-445 000	-457 000
Avskrivninger	16	-318 541	-298 202	-350 000	-350 000
Revisjonshonorar	6	-18 125	-15 125	-20 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-285 010	-270 665	-287 000	-301 000
Konsulenthonorar	7	-39 224	-633 905	-249 996	-250 000
Kontingenter		-61 240	-61 240	-70 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-1 923 632	-2 146 190	-2 429 004	-4 070 340
Forsikringer		-747 165	-643 091	-760 000	-900 000
Kommunale avgifter	9	-2 406 343	-2 056 305	-2 393 000	-3 036 000
Ladekostnader EL-bil		-3 329	-5 573	0	-3 000
Energi/fyring	10	-2 519 034	-3 350 453	-3 300 000	-2 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-701 948	-675 210	-800 000	-832 000
Andre driftskostnader	11	-794 078	-648 994	-759 972	-883 000
			-12 111		-14 635
SUM DRIFTSKOSTNADER		-11 208 004	964	-12 765 676	340
DRIFTSRESULTAT		6 379 684	3 699 704	4 162 984	3 972 176
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	302 519	87 232	0	0
Finanskostnader	13	-2 183 203	-882 399	-7 000	-17 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 880 684	-795 167	-7 000	-17 000
ÅRSRESULTAT		4 498 999	2 904 537	4 155 984	3 955 176
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		4 498 999	2 904 537		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	33 661 855	33 661 855
Rehabilitering	15	55 128 427	0
Tomt		2 421 173	2 421 173
Andre varige driftsmidler	16	3 004 642	3 196 370
Aksjer og andeler	17	10 240	10 240
Miljøbankkonto, øremerket		56 295	56 278
Langsiktige fordringer	18	176 561	223 070
SUM ANLEGGSMIDLER		94 459 193	39 568 987
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	1 324 621
Forskuddsbetalte kostnader		48 994	5 455
Driftskonto OBOS-banken		1 625 303	1 317 976
Driftskonto OBOS-banken II		26 941	28 341
Skattetrekkskonto OBOS-banken		25 134	26 678
Sparekonto OBOS-banken		6 720 482	1 581 227
Innestående i andre banker		11 778	11 714
SUM OMLØPSMIDLER		8 458 632	4 296 012
SUM EIENDELER		102 917 825	43 864 999
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 255 * 100		25 500	25 500
Opptjent egenkapital		27 325 954	22 826 955
SUM EGENKAPITAL		27 351 454	22 852 455
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	71 590 549	17 082 323
Borettsinnskudd	20	1 294 800	1 294 800
Annen langsiktig gjeld	21	121 600	121 600
Avsetning bomiljøtiltak	21	52 257	53 982
SUM LANGSIKTIG GJELD		73 059 206	18 552 705



KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		2 354 147	738 203
Skyldige offentlige avgifter	22	53 198	55 728
Påløpte renter		20 929	85 808
Påløpte avdrag		0	94 829
Påløpte kostnader		0	1 411 496
Annen kortsiktig gjeld	23	78 891	73 775
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 507 165	2 459 839

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

Pantstillelse		98 339 100	22 389 100
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.03.2025

Styret i Borettslaget Etterstad Vest

Camilla Tvetter /s/

Jacob Smith Næss /s/

Valentin Rey Rosell /s/

Knud Therkildsen /s/

Bente Elisabeth Holm /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	16 515 697
Trappevask	307 200
Nedbetaling	216 789
Leie	155 064
Parkeringsleie	120 075
Garasjeleie	78 540
Vinduer	46 509
Diverse	12 710
Strøm/lys	11 910
Andre overfør./anvendelser	-46 509
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	17 417 985

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-60 863
Parkering	-1 875
Trappevask	-1 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	17 354 047

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

Automatpenger	58 594
Adm.gebyr	728
Leieinntekt	32 941
Miljøfond	56 278
Nettinnbetalinger	10 000
Nøkler	5 000
Erstatning for skadesak	23 108
Utleie	31 400
Innkrevning i forbindelse med utskifting av vinduer	15 593
SUM ANDRE INNTEKTER	233 640

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-619 912
Overtid	-33 442
Påløpte feriepengene	-78 856
Fri bil, tlf etc.	-3 294
Naturalytelser speilkonto	3 294
Arbeidsgiveravgift	-170 541
Pensjonskostnader innskudd	-13 692
AFP-pensjon	-19 625
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-827
Yrkesskadeforsikring	-1 250
Arbeidsklær	-7 188
SUM PERSONALKOSTNADER	-945 333

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt ett årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjons- ordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 445 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-4 875
OBOS Prosjekt AS	-3 100
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-31 249
SUM KONSULENTHONORAR	-39 224

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

Drift/vedlikehold bygninger	-352 523
Drift/vedlikehold VVS	-106 010
Drift/vedlikehold elektro	-694 452
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-464 111
Drift/vedlikehold brannsikring	-206 954
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-46 828
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-1 200
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-5 000
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-34 145
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-408
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 923 632

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 637 444
Renovasjonsavgift	-768 899
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 406 343

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-299 264
Fjernvarme	-2 219 769
SUM ENERGI / FYRING	-2 519 034

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 700
Container	-94 786
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 184
Diverse leiekostnader/leasing	-11 976
Verktøy og redskaper	-2 319
Telefon-/kontormaskiner	-5 837
Driftsmateriell	-26 272
Renhold ved firmaer	-418 765
Snørydding	-8 809
Andre fremmede tjenester	-36 561
Kontor- og datarekvisita	-25 406
Trykksaker	-2 376
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 255
Andre kontorkostnader	-15 015



Telefon, annet	-21 629
Porto	-800
Drivstoff biler, maskiner osv.	-20 191
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-53 373
Reisekostnader	-3 296
Kontingenter	-500
Bank- og kortgebyr	-3 048
Velferdskostnader	-17 981
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-794 078

NOTE: 12

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	25 653
Renter av sparekonto i OBOS-banken	208 635
Kundeutbytte fra Gjensidige	68 231
SUM FINANSINTEKTER	302 519

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-34 716
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-262 590
OBOS-banken	-1 885 692
Renter på leverandørgjeld	-205
SUM FINANSKOSTNADER	-2 183 203

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 gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15

REHABILITERING

PROSLEDELSE	1 308 017
AND.KONS.HONORAR	35 898
DIV ANDRE ARBEIDER	30 531
KOPIERINGSUTGIFTER	3 460
STRØM/EL-GEBYR	5 366
DIV ANDRE ARBEIDER	24 360
FORSIKRING	46 273



ADVOKAT HONORAR	21 938
HOVEDENTREPRENØR I: Dråpe Entreprenør AS	51 717 806
HOVEDENTREPRENØR .II: Elvia AS	1 310 347
HOVEDENTREPRENØR III: Neas Fasade AS	714 677
OSLO KOMMUNE	34 715
ELEKTROINSTALLATØR	5 313
STØTTE ENOVA	-130 272
SUM REHABILITERING	55 128 427

NOTE: 16

VARIGE DRIFTSMIDLER

Feiemaskin		
Tilgang 2003	82 927	
Avskrevet tidligere	-82 926	
		1
Gressklipper Kubota F1900		
Kostpris	213 000	
Avskrevet tidligere	-58 575	
Avskrevet i år	-21 300	
		133 125
Plenklipper		
Tilgang 2003	227 147	
Avskrevet tidligere	-227 146	
		1
Plog til traktor		
Tilgang 2003	45 349	
Avskrevet tidligere	-45 348	
		1
Traktor		
Tilgang 2022	2 106 050	
Avskrevet tidligere	-152 864	
Avskrevet i år	-141 105	
		1 812 081
Barnevogngarasje		
Tilgang 2023	179 844	
Tilgang 2024	126 813	
Avskrevet tidligere	-5 208	
Avskrevet i år	-25 547	
		275 902



Dørcallinganlegg	
Tilgang 2020	801 984
Tilgang 2021	503 902
Avskrevet tidligere	-391 765
Avskrevet i år	-130 589

783 532

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **3 004 642**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-318 541**

NOTE: 17

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: 18

LANGSIKTIGE FORDRINGER

Langsiktig fordring, lån dører/vinduer	176 561
--	---------

SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER **176 561**

NOTE: 19

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,35 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2021	-1 424 463
------------------	------------

Nedbetalt tidligere	656 951
---------------------	---------

Nedbetalt i år	305 380
----------------	---------

-462 132

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2021	-19 111 395
------------------	-------------

Nedbetalt tidligere	2 796 584
---------------------	-----------

Nedbetalt i år	16 314 811
----------------	------------

0



OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,35 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024	-26 128 417	
Ekstra utbetaling lån	-45 000 000	
Nedbetalt i år	0	
		-71 128 417
		-71 590 549

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimert forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholder uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer. Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under. Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr

OBOS03

Første avdrag er 30/04-2026

Potensiell endring i felleskostnader fra 01/04-2026

101, 102, 103, 104, 115, 116	300
117, 118, 129, 131, 132, 161	300
162, 163, 164	300
105, 106, 107, 108, 109, 110	350
111, 112, 113, 114, 119, 120	350
121, 122, 123, 124, 125, 126	350
127, 128, 130, 133, 134, 135	350
136, 137, 138, 139, 140, 141	350
142, 143, 144, 145, 146, 147	350
148, 149, 150, 151, 152, 153	350
154, 155, 156, 157, 158, 159	350
160, 201, 202, 203, 204, 205	350
206, 207, 208, 209, 210, 211	350
212, 213, 214, 215, 216, 217	350
218, 219, 220, 221, 222, 223	350
224, 225, 226, 227, 228, 229	350
230, 231, 232, 233, 234, 235	350
236, 237, 238, 239, 240, 241	350
242, 243, 244, 245, 246, 247	350
248, 249, 250, 251, 252, 253	350
254, 255, 256, 257, 258, 259	350
260, 261, 262, 263, 264, 301	350



302, 303, 304, 305, 306, 307	350
308, 309, 310, 311, 312, 313	350
314, 315, 316, 317, 318, 319	350
320, 321, 322, 323, 324, 325	350
326, 327, 328, 329, 330, 331	350
332, 333, 334, 335, 336, 337	350
338, 339, 340, 341, 342, 343	350
344, 345, 346, 347, 348, 349	350
350, 351, 352, 353, 354, 355	350
356, 357, 358, 359, 360, 361	350
404, 405, 406, 407, 408, 409	350
410, 411, 412, 413, 414, 415	350
416, 417, 418, 419, 420, 421	350
422, 423, 424, 425, 426, 427	350
428, 429, 430, 431, 432, 433	350
434, 435, 436, 437, 438, 439	350
440, 441, 442, 443, 444, 445	350
446, 447, 448, 449, 450, 451	350
452, 453, 454, 455, 456, 457	350
458, 459, 460, 461, 462, 463	350
464	350

NOTE: 20

BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 21

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer	-119 000
Depositum lokaler	-2 600
Avsetning bomiljøtiltak	-52 257
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-173 857

NOTE: 22

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrek	-25 134
Skyldig arbeidsgiveravgift	-28 064
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-53 198

NOTE: 23

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-78 856
Purregebyr	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-78 891



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:

Jo Sigurd Aurvoll (styreleder) Biskop Jens Nilssøns gate 20B

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Valentin Rey Rosell Etterstadsletta 91C
Haavard Kvaløy Kirste Etterstadsletta 99A

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Knud Therkildsen Etterstadsletta 95B
Jacob Smith Næss Biskop Jens Nilssøns gate 16C

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Oscar Pedersen Etterstadsletta 97A
Anne C. Eriksen Biskop Jens Nilssøns gate 22A

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Jo Sigurd Aurvoll Biskop Jens Nilssøns gate 20B

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Valentin Rey Rosell Etterstadsletta 91C

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Flemming Trondsen Etterstadsletta 95A
Morten Slemdal Etterstadsletta 97C
Cecilie Sletteng Etterstadsletta 95A

I valgkomitéen for Etterstad Vest borettslag:

Flemming Trondsen
Morten Slemdal
Cecilie Sletteng

Oslo, 9. mars 2025



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 29.04.25

Selskapsnummer: 99 Selskapsnavn: BORETTSLAGET ETTERSTAD VEST

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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