



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 442 068
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ETTERSTADKROKEN 7 A OG 7 B
BORETTSLAG
Forretningsadresse: V/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Karoline Rud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2024

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, 25.06.2025



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|-------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 3 774 834 | 2 962 982 |
| Sum inntekter | | 3 774 834 | 2 962 982 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 103 831 | 102 690 |
| Annen driftskostnad | | 1 576 341 | 1 681 043 |
| Sum kostnader | | 1 680 172 | 1 783 733 |
| Driftsresultat | | 2 094 662 | 1 179 249 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 56 370 | 16 516 |
| Sum finansinntekter | | 56 370 | 16 516 |
| Annen finanskostnad | | 1 025 106 | 585 838 |
| Sum finanskostnader | | 1 025 106 | 585 838 |
| Netto finans | | -968 736 | -569 322 |
| Resultat før skattekostnad | | 1 125 926 | 609 926 |
| Årsresultat | | 1 125 926 | 609 926 |
| Totalresultat | | 1 125 926 | 609 926 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 1 125 926 | 609 926 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 1 125 926 | 609 926 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--------------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 97 930 900 | 97 930 900 |
| Sum varige driftsmidler | | 97 930 900 | 97 930 900 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 97 930 900 | 97 930 900 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 36 756 | 24 714 |
| Sum fordringer | | 36 756 | 24 714 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 605 675 | 2 138 729 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 605 675 | 2 138 729 |
| Sum omløpsmidler | | 2 642 431 | 2 163 443 |
| SUM EIENDELER | | 100 573 331 | 100 094 343 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|-----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 5 100 | 5 100 |
| Sum innskutt egenkapital | | 5 100 | 5 100 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 6 663 545 | 5 537 619 |
| Sum opptjent egenkapital | | 6 663 545 | 5 537 619 |
| Sum egenkapital | | 6 668 645 | 5 542 719 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 20 400 864 | 21 178 372 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 73 329 900 | 73 329 900 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 93 730 764 | 94 508 272 |
| Sum langsiktig gjeld | | 93 730 764 | 94 508 272 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 126 187 | |
| Leverandørgjeld | | 13 855 | 15 137 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 33 880 | 28 215 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 173 922 | 43 352 |
| Sum gjeld | | 93 904 686 | 94 551 624 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 100 573 331 | 100 094 343 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 446623

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 442 068
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ETTERSTADKROKEN 7 A OG 7 B
BORETTSLAG
Forretningsadresse: V/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Karoline Rud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2024

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, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 984 442 068
ETTERSTADKROKEN 7 A OG 7 B
BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|-------------------------------------------|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 3 774 834 | 2 962 982 |
| Sum inntekter | | 3 774 834 | 2 962 982 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 103 831 | 102 690 |
| Annen driftskostnad | | 1 576 341 | 1 681 043 |
| Sum kostnader | | 1 680 172 | 1 783 733 |
| Driftsresultat | | 2 094 662 | 1 179 249 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 56 370 | 16 516 |
| Sum finansinntekter | | 56 370 | 16 516 |
| Annen finanskostnad | | 1 025 106 | 585 838 |
| Sum finanskostnader | | 1 025 106 | 585 838 |
| Netto finans | | -968 736 | -569 322 |
| Resultat før skattekostnad | | 1 125 926 | 609 926 |
| Årsresultat | | 1 125 926 | 609 926 |
| Totalresultat | | 1 125 926 | 609 926 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 1 125 926 | 609 926 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 1 125 926 | 609 926 |



Organisasjonsnr: 984 442 068
ETTERSTADKROKEN 7 A OG 7 B
BORETTSLAG

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--------------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 97 930 900 | 97 930 900 |
| Sum varige driftsmidler | | 97 930 900 | 97 930 900 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 97 930 900 | 97 930 900 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 36 756 | 24 714 |
| Sum fordringer | | 36 756 | 24 714 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 605 675 | 2 138 729 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 605 675 | 2 138 729 |
| Sum omløpsmidler | | 2 642 431 | 2 163 443 |
| SUM EIENDELER | | 100 573 331 | 100 094 343 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 5 100 | 5 100 |
| Sum innskutt egenkapital | | 5 100 | 5 100 |
| Opptjent egenkapital | | | |



| | | |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Annen egenkapital | 6 663 545 | 5 537 619 |
| Sum opptjent egenkapital | 6 663 545 | 5 537 619 |
| Sum egenkapital | 6 668 645 | 5 542 719 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelses | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 20 400 864 | 21 178 372 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 73 329 900 | 73 329 900 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 93 730 764 | 94 508 272 |
| Sum langsiktig gjeld | 93 730 764 | 94 508 272 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 126 187 | |
| Leverandørgjeld | 13 855 | 15 137 |
| Annen kortsiktig gjeld | 33 880 | 28 215 |
| Sum kortsiktig gjeld | 173 922 | 43 352 |
| Sum gjeld | 93 904 686 | 94 551 624 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 100 573 331 | 100 094 343 |



Organisasjonsnr: 984 442 068
ETTERSTADKROKEN 7 A OG 7 B
BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5441

Etterstadkroken 7 A og B BL



Velkommen til årsmøte i Etterstadkroken 7 A og B BL

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:

15. mai 2024 kl. 18:00, Etterstad videregående, peisestuen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Etterstadkroken 7 A og B BL



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
Velges på generalforsamlingen

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Velges på generalforsamlingen

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.

Vedlegg

1. 5441 årsrapport 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 91 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr, 91 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kandidat 1
- Kandidat 2

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kandidat 3
- Kandidat 4



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|--------------------------|---------------------|
| Leder | Thom Aadne Nilsen | Etterstadkroken 7 A |
| Styremedlem | Dennis John Magnus Lundh | Etterstadkroken 7 B |
| Styremedlem | Fredrik Mol Karlstad | Etterstadkroken 7 B |
| Varamedlem | Jarle Haraldsson | Etterstadkroken 7 B |
| Varamedlem | Siv Fiva Skarbøvik | Etterstadkroken 7 A |

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post etterstadkroken7ab@styrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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 Etterstadkroken 7 A og B BL

Borettslaget består av 51 andelsleiligheter.

Etterstadkroken 7 A og B BL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984442068, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

135 47

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.

Etterstadkroken 7 A og B BL har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Perioden som har vært:

- Det har vært avholdt 4 styremøter totalt. På et av dem var vara også representert. Ut over dette har styret jevnlig kontakt på telefon og Messenger for å løse saker direkte.

- Større vedlikeholdsprosjekter

Ikke store prosjekter, følger opp vedlikehold og bærekraftsmodulen på styretrommet. Blant annet lagt inn tilstandsrapporten vi mottok fra Selvaag prosjekt for noen år tilbake

- Dialog med andre boligselskaper

Nabovarsler er håndtert av vellet, Styret har kontakt med de andre blokkene her for å kunne gjøre større arbeider sammen når det skulle bli nødvendig.

1 fra styret er representert i vel og garasjelag

- Spesielle uforutsette hendelser gjennom året

Det har vært utløst brannalarm ved matlaging. Vi har etter dette fått nye tegninger for plassering av varslere. Etterstadkroken Vel ser på en ny avtale for vekter ved utløst alarm.

- Endring avtaler/nye avtaler

Ny billigere avtale med Storebrand Forsikring. Vi har installert OBOS nøkkel. Vi har fått gratis installasjon og ikke noen bindingstid. Vi følger opp bruker av den og blir det like bruk tilstrekkelig så kan vi vurdere å si opp avtalen. Den koster oss ca 10000 i året og brukes den lite kan vi heller bruke de pengene på noe annet. Styret følger opp rente på felleslånet vårt. Nå som renten kanskje har nådd toppen og går nedover er det viktig å være sikker på vi er med på nedgangen.

- Er det avholdt sosiale sammenkomster? Avholdt dugnad?

Vellet avholder den årlige dugnaden.

Styret har hatt en opprydning i oppganger med tanke på rømning og brannsikkerhet.

Styret er vært år på OBOS høstseminar. Der er det mye nyttig info til hjelp i styresarbeidet.

- Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år)

Heisen følges opp. Gjennomgang av vedlikeholdsmodul for neste år



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.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

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.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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 Etterstadkroken 7 A og B BL.

Lån

Etterstadkroken 7 A og B BL har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i ETTERSTADKROKEN 7 A OG 7 B BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ETTERSTADKROKEN 7 A OG 7 B BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 5ESXZ-DSIE8-WMEAE-FXE0-H8W3I-JVU7



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-11 16:37:44 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 5ESXZ-DSIE8-WMEAE-FXEO-H8W3I-JVU7

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

11 av 22

5441 årsrapport 2024.pdf



ETTERSTADKROKEN 7 A OG 7 B BORETTSLAG ORG.NR. 984 442 068, KUNDENR. 5441

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 - | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|--------------------------------------|------|------------------|--------------------|------------------|------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | | 2 120 091 | 2 066 437 | 2 120 091 | 2 468 509 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 1 125 926 | 609 926 | 444 310 | 496 800 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 16 | -322 283 | -456 273 | -398 000 | -287 000 |
| Ekstraord. nedbet. IN-ordningen | 15 | -455 225 | -100 000 | 0 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | 348 418 | 53 653 | 46 310 | 209 800 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 2 468 509 | 2 120 091 | 2 166 401 | 2 678 309 |

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

| | | |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Omløpsmidler | 2 642 431 | 2 163 443 |
| Kortsiktig gjeld | -173 922 | -43 352 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 2 468 509 | 2 120 091 |



ETTERSTADKROKEN 7 A OG 7 B BORETTSLAG ORG.NR. 984 442 068, KUNDENR. 5441

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 - | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|------------------------------------|------|-------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNTEKTER: | | | | | |
| Kapitalkostnader | | 1 347 389 | 1 042 111 | 1 179 000 | 1 397 304 |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 971 720 | 1 820 663 | 1 926 000 | 1 942 696 |
| Andre inntekter | 3 | 500 | 208 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | | 3 319 609 | 2 862 982 | 3 105 000 | 3 340 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -12 831 | -12 690 | -12 690 | -13 000 |
| Styrehonorar | 5 | -91 000 | -90 000 | -90 000 | -90 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -12 107 | -10 437 | -9 000 | -11 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -107 205 | -103 068 | -109 000 | -115 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -60 | -4 199 | -5 000 | -5 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -317 512 | -526 596 | -537 000 | -287 000 |
| Forsikringer | | -155 685 | -137 119 | -150 000 | -171 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -443 665 | -353 287 | -382 000 | -467 000 |
| Kostnader sameie | | -196 168 | -185 064 | -190 000 | -200 000 |
| Energi/fyring | | -26 696 | -60 016 | -80 000 | -60 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -189 691 | -188 117 | -190 000 | -113 200 |
| Andre driftskostnader | 10 | -127 553 | -113 142 | -129 000 | -133 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -1 680 172 | -1 783 733 | -1 883 690 | -1 665 200 |
| DRIFTSRESULTAT FØR IN: | | 1 639 437 | 1 079 249 | 1 221 310 | 1 674 800 |
| Innbetalt andel fellesgjeld | | 455 225 | 100 000 | 0 | 0 |
| DRIFTSRESULTAT | | 2 094 662 | 1 179 249 | 1 221 310 | 1 674 800 |
| FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 56 370 | 16 516 | 4 000 | 4 000 |
| Finanskostnader | 12 | -1 025 106 | -585 838 | -781 000 | -1 182 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -968 736 | -569 322 | -777 000 | -1 178 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 1 125 926 | 609 926 | 444 310 | 496 800 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til annen egenkapital | | 1 125 926 | 609 926 | | |



BALANSE

| | Note | 2023 | 2022 |
|----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 13 | 89 930 900 | 89 930 900 |
| Tomt | | 8 000 000 | 8 000 000 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 97 930 900 | 97 930 900 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 7 488 | 251 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 23 291 | 20 636 |
| Andre kortsiktige fordringer | 14 | 5 977 | 3 827 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 551 608 | 528 048 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 2 054 068 | 1 610 681 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 2 642 431 | 2 163 443 |
| SUM EIENDELER | | 100 573 331 | 100 094 343 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 51 * 100 | | 5 100 | 5 100 |
| Annen egenkapital | 15 | 6 663 545 | 5 537 619 |
| SUM EGENKAPITAL | | 6 668 645 | 5 542 719 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 16 | 20 400 864 | 21 178 372 |
| Borettsinnskudd | 17 | 69 504 900 | 69 504 900 |
| Annen langsiktig gjeld | 18 | 3 825 000 | 3 825 000 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 93 730 764 | 94 508 272 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 33 880 | 25 056 |
| Leverandørgjeld | | 13 855 | 15 137 |
| Påløpte renter | | 102 061 | 0 |
| Påløpte avdrag | | 24 127 | 0 |
| Påløpte kostnader | | 0 | 3 159 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 173 922 | 43 352 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 100 573 331 | 100 094 343 |
| Pantstillelse | 19 | 108 300 800 | 108 300 800 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |



Oslo, 02.04.2024

Styret i Etterstadkroken 7 A Og 7 B Borettslag

Thom Aadne Nilsen/s/

Dennis John Magnus Lundh/s/

Fredrik Mol Karlstad/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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 1 925 688 |
| Eiendomsskatt | 46 032 |
| Kapitalkostnader på IN-lån | 1 297 761 |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån | 49 628 |
| Overført til kapitalkostnader | -1 347 389 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 1 971 720 |

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|----------------------------|------------|
| Nøkler | 500 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 500 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -12 831 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -12 831 |

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 91 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 107.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|------------------------------------------------|------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -60 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -60 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -115 315 |
| Drift/vedlikehold VVS | -56 423 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -145 774 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -317 512 |

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

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

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt | -46 062 |
| Vann- og avløpsavgift | -274 542 |
| Renovasjonsavgift | -123 061 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -443 665 |

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Lokalleie | -2 633 |
| Renhold ved firmaer | -98 384 |
| Andre fremmede tjenester | -17 303 |
| Trykksaker | -423 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -3 160 |
| Andre kontorkostnader | -53 |
| Porto | -100 |
| Kontingenter | -2 040 |
| Bank- og kortgebyr | -2 911 |
| Velferdskostnader | -510 |
| Konstaterte tap | -36 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -127 553 |

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

| | |
|-----------------------------------------------|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 2 074 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 53 387 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 909 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 56 370 |

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

| | |
|-----------------------------------------------|-------------------|
| Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS | -697 367 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -327 739 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -1 025 106 |

NOTE: 13**BYGNINGER**

| | |
|-----------------------------|-------------------|
| Kostpris/bokført verdi 2002 | 89 930 900 |
| SUM BYGNINGER | 89 930 900 |

Tomten ble kjøpt i 2002.

Gnr.135/bnr.47

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

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|-----------------------------------------|--------------|
| Avregningskonto for IN-lån | 5 977 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 5 977 |

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

| | |
|------------------------------|------------------|
| Opptjent egenkapital | 5 407 679 |
| Egenkapital fra IN tidligere | 971 082 |
| Egenkapital fra IN 2023 | 455 225 |
| Reduksjon EK fra IN | -170 441 |
| SUM ANNEN EGENKAPITAL | 6 663 545 |

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken gått over fra Eika Boligkreditt As

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 40 år.

| | |
|--------------------------------------|--------------------|
| Opprinnelig 2012 | -24 595 900 |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 2 446 446 |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 322 283 |
| Nedbetalt tidligere, IN | 971 082 |
| Nedbetalt i år, IN | 455 225 |
| SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN | -20 400 864 |

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|----------------------------|--------------------|
| Opprinnelig 2002 | -69 504 900 |
| SUM BORETTSINNSKUDD | -69 504 900 |

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|-------------------|
| Garasjeinnskudd | -3 825 000 |
| SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD | -3 825 000 |

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Borettsinnskudd | 69 504 900 |
| Pantelån | 20 400 864 |
| Påløpte avdrag | 24 127 |
| Beregnete IN-forpliktelser | 1 255 866 |
| TOTALT | 91 185 757 |

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

| | |
|---------------|-------------------|
| Bygninger | 89 930 900 |
| Tomt | 8 000 000 |
| TOTALT | 97 930 900 |



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i STOREBRAND FORSIKRING AS med polisenummer R033916171. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 15.05.24

Selskapsnummer: 5441 Selskapsnavn: Etterstadkroken 7 A og B BL

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.