



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 142 510
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ETTERSTAD ØST
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, 23.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 950142510

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		8 234 841	7 719 957
Sum inntekter		8 234 841	7 719 957
Kostnader			
Lønnskostnad		216 790	216 790
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		410 765	410 243
Annen driftskostnad		4 971 508	4 444 214
Sum kostnader		5 599 063	5 071 247
Driftsresultat		2 635 778	2 648 710
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 447	10 110
Sum finansinntekter		19 447	10 110
Annen finanskostnad		1 673 635	1 448 765
Sum finanskostnader		1 673 635	1 448 765
Netto finans		-1 654 188	-1 438 655
Resultat før skattekostnad		981 590	1 210 055
Årsresultat		981 590	1 210 055
Totalresultat		981 590	1 210 055
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		981 590	1 210 055
Sum overføringer og disponeringer		981 590	1 210 055



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		14 014 652	14 014 652
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		822 052	1 232 817
Sum varige driftsmidler		14 836 704	15 247 469
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		4 320	4 320
Andre fordringer		68 852	76 775
Sum finansielle anleggsmidler		73 172	81 095
Sum anleggsmidler		14 909 876	15 328 564
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 626 256	944 599
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 626 256	944 599
Sum omløpsmidler		1 626 256	944 599
SUM EIENDELER		16 536 132	16 273 163



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		10 800	10 800
Sum innskutt egenkapital		10 800	10 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		13 666 348	14 647 937
Sum opptjent egenkapital		-13 666 348	-14 647 937
Sum egenkapital		-13 655 548	-14 637 137
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		29 199 661	29 741 457
Øvrig langsiktig gjeld		591 133	601 869
Sum annen langsiktig gjeld		29 790 794	30 343 326
Sum langsiktig gjeld		29 790 794	30 343 326
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		38 314	234 621
Leverandørgjeld		362 572	332 354
Sum kortsiktig gjeld		400 886	566 975
Sum gjeld		30 191 680	30 910 300
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 536 132	16 273 163



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 419225

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 142 510
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ETTERSTAD ØST
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, 22.05.2025



Organisasjonsnr: 950 142 510
BORETTLAGET ETTERSTAD ØST

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 234 841	7 719 957
Sum inntekter		8 234 841	7 719 957
Kostnader			
Lønnskostnad		216 790	216 790
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		410 765	410 243
Annen driftskostnad		4 971 508	4 444 214
Sum kostnader		5 599 063	5 071 247
Driftsresultat		2 635 778	2 648 710
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 447	10 110
Sum finansinntekter		19 447	10 110
Annen finanskostnad		1 673 635	1 448 765
Sum finanskostnader		1 673 635	1 448 765
Netto finans		-1 654 188	-1 438 655
Resultat før skattekostnad		981 590	1 210 055
Årsresultat		981 590	1 210 055
Totalresultat		981 590	1 210 055
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		981 590	1 210 055
Sum overføringer og disponeringer		981 590	1 210 055



Organisasjonsnr: 950 142 510
BORETTSLAGET ETTERSTAD ØST

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		14 014 652	14 014 652
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		822 052	1 232 817
Sum varige driftsmidler		14 836 704	15 247 469
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		4 320	4 320
Andre fordringer		68 852	76 775
Sum finansielle anleggsmidler		73 172	81 095
Sum anleggsmidler		14 909 876	15 328 564
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 626 256	944 599
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 626 256	944 599
Sum omløpsmidler		1 626 256	944 599
SUM EIENDELER		16 536 132	16 273 163

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	10 800	10 800
Sum innskutt egenkapital	10 800	10 800
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	13 666 348	14 647 937
Sum opptjent egenkapital	-13 666 348	-14 647 937
Sum egenkapital	-13 655 548	-14 637 137
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	29 199 661	29 741 457
Øvrig langsiktig gjeld	591 133	601 869
Sum annen langsiktig gjeld	29 790 794	30 343 326
Sum langsiktig gjeld	29 790 794	30 343 326
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	38 314	234 621
Leverandørgjeld	362 572	332 354
Sum kortsiktig gjeld	400 886	566 975
Sum gjeld	30 191 680	30 910 300
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	16 536 132	16 273 163



Organisasjonsnr: 950 142 510
BORETTSLAGET ETTERSTAD ØST

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 2025

Innkalling

S.nr. 46

BORETTSLAGET ETTERSTAD ØST



Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET ETTERSTAD ØST

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, Kruttverket, Arnljot Gellines vei 41 B..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vaskeri med eller uten betalingsløsning
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET ETTERSTAD ØST



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

Ellen Marie Indahl Randli er valgt.

Sak 2

Godkjenning av 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 opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Ellen Marie Indahl Randli foreslått. Protokollvitner velges på årsmøtet.



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. 0046 revisjonsberetningen.pdf
- 2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 250 000,-



Sak 7

Vaskeri med eller uten betalingsløsning

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret viser til vedtak fattet i sak 7 under fjorårets generalforsamling: Styret utreder saken om betaling av vaskeri (med og uten integrert betalingsløsning), og kommer tilbake med et forslag til årsmøte.

Borettslaget har hentet inn tilbud fra 3 ulike leverandører og har sett at de ligger nært hverandre i pris. Prisene vi har mottatt er for 8 vaskemaskiner og 8 tørketromler med og uten betalingsløsning. Forskjellen fra dagens park er at det ikke er priset inn tørkeskap.

Prisene i dag er betraktelig høyere enn hva de var da forrige avtale ble inngått i 2018. Dette skyldes flere faktorer som økte råvarepriser og kronekurs.

Styret ønsker at man forsøker å beholde dagens tilbud med tilsvarende maskinpark i alle blokker (med unntak av tørkeskap), uten at man belaster driftsbudsjettet ytterligere. Tilbudet fra dagens leverandør (Jako) på tilsvarende maskinpark i alle blokker (uten tørkeskap) vil medføre en årlig økning i utgifter på litt i overkant av 110 000 kr (60% økning). Styret foreslår at man kompenserer for dette på et av følgende vis:

- Maskinpark uten betalingsløsning, hvor man øker felleskostnadene for alle andeler for å kompensere for de økte utgiftene
- Maskinpark med betalingsløsning, hvor man justerer kostnadene per vask slik at dette kompenserer for de økte utgiftene.

Foreløpige estimater har vist at man enten må øke felleskostnadene til hver andel med 87 kr per måned (uten betalingsløsning) eller at man må inntjene omtrent 90 kr per blokk per dag (med betalingsløsning) for å kompensere for de økte utgiftene. Dette siste vil tilsvare at man for eksempel tar 10 kr per vask/tørk og at det kjøres 5 vaskemaskiner + 4 tørketromler per blokk per dag, eller at man tar 40 kr for fri bruk innenfor en 2.5-timersperiode og at det anvendes 2-3 slike perioder per blokk per dag.

Vi kommer ikke utenom å oppgradere maskinparken i vaskeriene og det vil enten koste fellesskapet eller den enkelte beboer mer. Styret mener at for å holde fellesutgiftene i sjakk så er den beste løsningen å innføre en betalingsløsning for bruk av maskinene, da dette også vil gi oss fordelene med et mer fleksibelt reservasjonssystem og bedre oversikt over hvordan maskinparken brukes.

Styrets innstilling

Styret går inn for at betalingsløsning i vaskeriene blir innført med ny maskinpark i 2026.

Forslag til vedtak

Styret går inn for at betalingsløsning i vaskeriene blir innført med ny maskinpark i 2026.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det skal i år velges styreleder for 1 år og 4 styremedlemmer for 2 år.

Valgkomiteens innstilling ligger vedlagt.



Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sigrid W. Odden

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jesper Dahl
- Marie H. Simonsen
- Thale H. Eddie
- Trine Røed

Vedlegg

1. Valgkomite Etterstad Øst Borettslag 2025.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:

- Sigrid W. Odden

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Trine Røed

Sak 10

Valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Maria Wester
- Marianne Frøyland





Styrets årsrapport

Innledning

Året 2024 har vært et begivenhetsrikt år for vårt borettslag. Vi har oppnådd flere viktige milepæler og gjennomført en rekke prosjekter som har bidratt til å forbedre bomiljøet for alle beboere.

I løpet av året har vi også opplevd betydelige endringer i styret. Vår tidligere styreleder, som hadde sittet i 8 år og gjort mye på egenhånd, gikk av. Det nye styret hadde derfor mye å sette seg inn i. Styrelederen som ble valgt i fjor, trakk seg etter kort tid, og styremedlem Sigrid Westeng Odden ble valgt til styreleder på et ekstraordinært årsmøte i fjor høst. Dette førte til merarbeid og usikkerhet for styret. Heldigvis var vi et stort styre med 7 medlemmer og en vara. Alle trådte til og fikk egne ansvarsområder. Flere har lagt inn en ekstraordinær innsats for å få ting til å gå rundt. Det har vært en bratt læringskurve, men vi tror alle har syntes det har vært et lærerikt og givende år. Dette vises også i at flertallet av styrets medlemmer tar gjenvalg til neste periode.

Ved siden av vanlig drift og vedlikehold har vi fokusert på å bli mer digitale, både når det gjelder kommunikasjon og dokumentasjon av vårt arbeid. Dette for at kommende styremedlemmer lettere skal finne informasjon og at beboere skal ha oversikt over hva som foregår i borettslaget.

Vi har hatt månedlige styremøter og ellers vært i kontakt mellom møtene ved behov. Styreleder har også deltatt på OBOS høstseminar for styrearbeid og månedlige møter med Etterstad Vel.

Denne årsrapporten gir en oversikt over de viktigste hendelsene, økonomiske resultater og fremtidige planer for borettslaget. Vi ønsker å takke alle beboere for deres engasjement og samarbeid gjennom året, og ser frem til å fortsette det gode arbeidet i 2025.

Regnskap

Borettslagets regnskap gikk i overskudd i både 2023 og 2024, ettersom det i disse to årene ikke har vært gjennomført noen større utbedringsarbeid. Overskuddet i 2024 kommer også på tross av en 15% økning i rentekostnader, 21% økning i vann- og avløpsavgift og 15% økning i forsikringsutgifter fra 2023 til 2024, noe som i stor grad har vært kompensert for gjennom økte felleskonstanter. Det endelige overskuddet i 2024 var 19% lavere enn i 2023 hovedsakelig grunnet en 51% økning i utgifter til VVS, 15% økning i utgifter til utvendig anlegg og forventede utgifter til fyringsolje (som ikke skjer hvert år).

Økte utgifter til forsikring

Etter en vurdering av vår boligselskapsforsikring bestemte vårt forsikringsselskap Trygg forsikring seg for å øke vår forsikringspremie i fjor høst.

Trygg forsikring så at vårt borettslag utmerket seg med større skadeutbetalinger og høyere skadehyppighet, og har en bygningstype med større risiko enn gjennomsnittet for sammenlignbare risikoer og forsikringer generelt for boligselskaper.

Som et ledd i vurderingen av neste års forsikringspremie besluttet Tryg i fjor høst at premien for vår forsikring fra hovedforfall skulle justeres opp med indeks + 100%. Indeks for 2025 er 8,9%. Styreleder forhandlet imidlertid ned denne økningen med 50%, noe som ga en betydelig reduksjon i den opprinnelige premieøkningen. Dette førte likevel til økte utgifter for borettslaget.

Vedlikeholdsplan

Styret har utarbeidet en vedlikeholdsplan som gir retningslinjer for prioritering, budsjettering og planlegging av fremtidige tiltak. Planen er basert på en grundig vurdering av bygningenes og uteområdenes tilstand, og hjelper styret med å identifisere områder som krever oppmerksomhet og ressurser.

Prosessen:



- Befaring: Visuell inspeksjon av fellesanleggene.
- Rapport: Utarbeidelse av en tiltaksplan for de neste 5 årene og en foreløpig plan for de neste 30 årene. Rapporten dekker vedlikehold av bygninger, VVS, elektroinstallasjoner, telekommunikasjon, heiser, uteområder og brannsikkerhet.
- Presentasjon: Digital gjennomgang av rapporten med styret.

Digital vedlikeholdsplan: Vedlikehold- og bærekrafts modulen i Styrerrommet gir oversikt over tilstand, vedlikehold og bærekraftige tiltak. Modulen hjelper med planlegging, prioritering, budsjettering, avtaler, bærekraftstiltak og FDV-dokumentasjon. Vi har en bygningsmasse på snart 80 år og det er derfor naturlig at det kreves en del vedlikehold. Heldigvis har det vært jevnlig vedlikehold opp igjennom årene. Styret er forpliktet til å foreta vedlikehold som ivaretar borettslaget.

Kommende vedlikeholdsplaner av sanitære installasjoner:

På grunn av de mange sakene med lekkasjer i rør de siste årene, så styret det som nødvendig å få en grundig oversikt over hva vi trenger å gjøre av vedlikehold på rør i bygningene. Vi har derfor fått en tilstandsrapport av OBOS prosjekt på våre sanitær tekniske installasjoner.

I løpet av det kommende året planlegger vi å fokusere på vedlikehold og oppgradering av de sanitærtekniske installasjonene i borettslaget. Dette inkluderer:

- **Etterkontroll og utbedring:** Vi vil etterkontrollere og utbedre vannskadesikring, tilgang til stoppekraner, brannsikre gjennomføringer, jording i sluk, og ekspansjon på avløpsledninger.
- **Planlegging av fjerning av gamle avløpsrør:** Vi vurderer å legge planer for å fjerne gamle avløpsrør under renovering av kjøkken, med rutiner for branntetting.
- **Rehabilitering av vann- og avløpsledninger:** Vi vurderer to alternativer for rehabilitering av vann- og avløpsledninger, enten innvendig rehabilitering eller full utskifting med påfølgende rehabilitering av våtrom.
- **Inspeksjon av bunn- og uttrekksledninger:** Vi vil gjennomføre spyling og kamerakjøring av bunn- og uttrekksledninger for å vurdere behovet for rehabilitering.

Vi kan ikke si noe om hvilke utgifter dette vil bli for borettslaget, men styret vil informere beboerne løpende om fremdriften i planene og vil innkalle til ekstraordinært årsmøte dersom det blir nødvendig.

Varmeanlegg

I fjor høst opplevde vi betydelige utfordringer med varmeanlegget i blokkene. Varmeanlegget i blokk 47 ble plutselig iskaldt, og det viste seg at fyringsoljen, som brukes til å supplere fjernvarmeanlegget ved ekstra kaldt vær, var tom. Etter nærmere undersøkelse fant vi ut at de som skulle sette på varmeanlegget på høsten, hadde glemt å aktivere anlegget i vår blokk. Dette resulterte i at vi siden varmeanlegget ble slått på, kun fyrte med olje i denne blokka.

Da vi skulle etterfylle olje, viste det seg at vi hadde feil type olje på vårt anlegg. Det som var i tankene, var matolje, men vi trenger biodiesel. Matoljen råtner på tankene om den ikke brukes opp i løpet av året. Siden vårt anlegg bare har toppfyring, må vi ha en oljetype som tåler lengre lagring.

For å bytte oljetype, hyret vi inn firmaet AG Varmeteknikk. Etter befaring fant de ut at tankene våre måtte bygges om, fordi luftingen av tankene ikke gikk ut i friluft, men rett inn i rommet. Dette kunne potensielt bli livsfarlig fordi det dannes brannfarlig gass ved påfylling av olje på tankene. AG Varmeteknikk måtte også skifte tre av fire sirkulasjonspumper i tankene fordi disse ikke lenger virket.

Vi måtte derfor brenne ut eksisterende olje og etterfylle ny i alle blokkene, noe som har kostet borettslaget ekstra. Vi vil likevel påpeke at det var et hell i uhell at fjernvarmen ikke ble slått på slik at vi oppdaget disse



feilene og fikk rettet det opp. Styret har også blitt kjent med at Nesodden Boligvarme har påpekt til forrige styreleder at vi har hatt feil type olje uten at det har blitt gjort noe med.

Dette har ført til ubehag for beboerne og økte kostnader. Vi vil derfor ta nødvendige tiltak for å sikre at slike feil ikke skjer igjen. Dette inkluderer bedre rutiner for oppstart av varmeanlegget og regelmessig kontroll av oljenivået.

Renovasjonsanlegg

Som mange sikkert har kjennskap til har vi hatt problemer med at vann kommer ned i avfallsbrønnene mellom nr 47 og 49 på vinteren. Styret har sammen med bygg- og anleggsgartner Tronslien jobbet for å finne årsaken og utbedret dette. Det har vist seg at det renner vann ned i brønnene ved åpningen på bakkeplan. De innrømmer feil i monteringen og nå har grunnen rundt konteinerne blitt senket og det er lagt inn en helling slik at vannet renner unna. Dette ble dekket av reklamasjon.

I tillegg fikk vi etablert en vannrenne mellom sykkelgarasje og containere ved 47-49 for å lede vannet vekk. Obos grønne midler dekket hele dette arbeidet som kvalifiserte til bidrag under kriteriet «Oppgradering av uterom med tanke på flom og overvann».

Vi vil også takke de som har tatt i et tak og måkt rundt containerne på begge punkter etter snøfall i vinter. Dette er et veldig viktig grep for å slippe at de fyller seg med vann.

Det har ikke vært meldt om vann i noen av containerne denne vinteren.

Synkehull

Utenfor blokk 52 dukket det plutselig opp et synkehull på vårparten i fjor. Etter mange runder frem og tilbake med bygg- og anleggsgartner Tronslien, som ikke mente det var deres skyld, og påfølgende befaring med OBOS, som syntes dette så rart ut, så fant til slutt styret grunnen. Det var lekkasje fra slangen som lå under bakken foran inngangspartiet som hadde ført til dette. Tronslien påtok seg skylden ved fremlagt bevis og vi fikk ordnet opp i dette kostnadsfritt. Det er vannslanger gravd ned foran alle inngangspartier, så skulle det plutselig begynne å komme synkehull andre steder er det viktig at styret blir varslet snarest.

HMS

Helse, miljø og sikkerhetsansvarlig har også i år vært Trine Røed, men Heidi Krogen har bistått for å overta ansvaret neste periode. Det har vært jevnlig runder hvor man sjekker oppganger, kjeller og loft. Strøminntak og utvendig el, samt tavlerom kontrolleres. Vaskeri og avfallsområder sjekkes, og også de nye sykkelbodene. Hensatte gjenstander er et tilbakevendende problem, som tar mye tid fra styret og som også spiser av den tiden vi har vaktmestere til rådighet. Denne tiden kunne med hell vært brukt på andre ting. Etter at det ble innført depositum ved korttidslagring på loftsbod har misbruken av disse gått ned, og det kan se ut til at de fleste beboere greier å kaste eget avfall. Vi håper på enda bedre innsats i tiden som kommer. Avfallsområdene er det fremdeles mange som har utfordringer med å benytte, pappen rives ikke i små nok biter- men stappes ned i sjakten- som går tett og som fører til mye frustrasjon. Det har vært god innsats fra beboere på å holde avfallsområdene fri for snø, noe som har ført til at de har holdt seg tørre og det ikke har vært behov for å heve de i år. Dette har spart oss alle for mye penger. Vogner i fellesområdene er en annen kilde til frustrasjon, her må beboerne som kommer sist bli flinkere til å sette vogner i egen bod eller på veranda.

Det har vært gjennomført årlig brannøvelse, og i år har det også vært kontroll av beboeres slukningsapparat. De som har fått tilbakemelding om at apparatet er utdatert må selv besørge nytt. Alle plikter å ha godkjent slukkeutstyr og brannvarsler i leiligheten.

Parkering



Det har vært lite utskiftninger i eiere av parkeringsplasser året som har gått. Det blir stort sett kun plasser ledig dersom noen med plass flytter. Vi har for tiden ingen ledige parkeringsplasser til leie og 5 personer som står på venteliste.

Hva gjelder gjesteparkering så føler styret at beboere og deres gjester er flinke til å overholde reglene som er satt. Det er et tillitsbasert system, så vi er avhengige av at alle følger reglene og at beboere varsler styret ved eventuelle overtredelser.

Sykkelparkering

Plassene i sykkelgarasjen mellom 47 og 49 er veldig populære og der er alle plassene på nåværende tidspunkt opptatt. Det er fortsatt ledige plasser i garasjen mellom 50 og 52 dersom noen skulle ha behov for oppbevaring av elsykkel. Priser og vilkår finnes på Vibbo.

Bruk av uteområdene

For tre år siden foretok borettslaget en omfattende oppgradering av uteområdene. Vi har nå to sittegrupper med pergola og utegrill. Uteområdene blir brukt jevnlig av beboerne gjennom året, og vi har arrangert flere sosiale aktiviteter som har bidratt til å styrke fellesskapet og gjøre uteområdene mer attraktive.

Dessverre har vi opplevd en del bruk av uteområdet av utenforstående som ikke er så hyggelige. Grupper av unge voksne som ikke tilhører borettslaget har sittet og røyket hasj og forsøplet området. Dette har ført til at naboer opplever støy og blir utrygge. For å forebygge dette har styret satt opp to hagekasser der vi andelseiere har bidratt med leker, fotballer og lignende. Dette har ført til at mange barn og foreldre bruker uteområdene mer. Den beste måten å hindre at uteområdene våre brukes av uvedkommende er at vi selv bruker dem. Vi oppfordrer derfor alle til å gå ut, ta en kaffe, grille eller bare slå av en prat med naboen. Dette bidrar til et godt bomiljø.

På våren og høsten arrangerte vi også et loppemarked, der alle kan komme og selge brukte ting. Dette har vært svært vellykket og bidratt til det sosiale. Vi hadde også eplefest på høsten og julegrantenning før jul. Alle beboere oppfordres til å være med på de sosiale arrangementene, og styret er alltid åpne for gode forslag og initiativer.

Borettslaget arrangerer også Dugnad hver vår og mer informasjon om dette kommer på Vibbo.

Vaskeri

Borettslaget har til nå vært heldige og levd på en vaskeriavtale som har fornyet seg automatisk årlig og som nå har vart i 7 år. Avtalen består av to deler, en leieavtale på maskiner og en serviceavtale. Serviceavtalen gikk egentlig ut for 2 år siden, men siden det ikke har blitt oppdaget av servicetilbyderen eller oss så har denne avtalen fortsatt to år på overtid, og vi har fått en meget gunstig avtale på en gammel maskinpark. Dette er det nå slutt på. Servicetilbyderen kommer ikke til å utføre service til prisen vi nå har etter 2025. Vi kan fortsette å beholde maskinparken, men uten serviceavtalen. Dette er ikke anbefalt da vi kan forvente store utgifter på service i årene som kommer grunnet maskinparkens alder. Styret har derfor hentet inn nye tilbud på leie av maskiner til vaskerommene.

Borettslaget har hentet inn tilbud fra 3 ulike leverandører og har sett at de ligger nært hverandre i pris. Prisene vi har mottatt er for 8 vaskemaskiner og 8 tørketromler med og uten betalingsløsning. Forskjellen fra dagens park er at det ikke er priset inn tørkeskap.

Prisene i dag er betraktelig høyere enn hva de var da forrige avtale ble inngått i 2018. Dette skyldes flere faktorer som økte råvarepriser og kronekurs.

Styret ønsker at man forsøker å beholde dagens tilbud med tilsvarende maskinpark i alle blokker (med unntak av tørkeskap), uten at man belaster driftsbudsjettet ytterligere. Tilbudet fra dagens leverandør (Jako) på



tilsvarende maskinpark i alle blokker (uten tørkeskap) vil medføre en årlig økning i utgifter på litt i overkant av 110 000 kr (60% økning). Styret foreslår at man kompensere for dette på et av følgende vis:

- Maskinpark uten betalingsløsning, hvor man øker felleskostnadene for alle andeler for å kompensere for de
 - 1. økte utgiftene
- Maskinpark med betalingsløsning, hvor man justerer kostnadene per vask slik at dette kompensere for de økte
 - 2. utgiftene.

Foreløpige estimater har vist at man enten må øke felleskostnadene til hver andel med 87 kr per måned (uten betalingsløsning) eller at man må inntjene omtrent 90 kr per blokk per dag (med betalingsløsning) for å kompensere for de økte utgiftene. Dette siste vil tilsvare at man for eksempel tar 10 kr per vask/tørk og at det kjøres 5 vaskemaskiner + 4 tørketromler per blokk per dag, eller at man tar 40 kr for fri bruk innenfor en 2.5-timersperiode og at det anvendes 2-3 slike perioder per blokk per dag.

Vi kommer ikke utenom å oppgradere maskinparken i vaskeriene og det vil enten koste fellesskapet eller den enkelte beboer mer. Styret mener at for å holde fellesutgiftene i sjakk så er den beste løsningen å innføre en betalingsløsning for bruk av maskinene, da dette også vil gi oss fordelene med et mer fleksibelt reservasjonssystem og bedre oversikt over hvordan maskinparken brukes. Vaskerier kommer som egen sak på Årsmøtet som beboerne skal stemme over.

Vaskeri med eller uten betalingsløsning

Beskrivelse

Viser til vedtak fattet i sak 7 under fjorårets generalforsamling: Styret utreder saken om betaling av vaskeri (med og uten integrert betalingsløsning), og kommer tilbake med et forslag til årsmøte.

Styrets innstilling

Styret går inn for at betalingsløsning i vaskeriene blir innført med ny maskinpark i 2026.

Leverandører og avtaler

Mange leverandører og avtaler har vært med oss av gammel vane, og vi har brukt en del tid på å lyse ut både vaktmester- og elektrikertjenester på anbud. Vi ser for oss å ta avgjørelser på dette når nytt styre er på plass.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Etterstad Øst

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Etterstad Øst 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 regnskapsførerselskap 0240 revisjonsberetningen.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, 25. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



BORETTSLAGET ETTERSTAD ØST ORG.NR. 950 142 510, KUNDENR. 46

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.		377 624	345 089
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		981 590	1 210 055
Tilbakeføring av avskrivning	15	410 765	410 243
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-541 796	-1 586 657
Innsk. øremerk. bankkto		-2 813	-1 106
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		847 746	32 535
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 225 370	377 624
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 626 256	944 599
Kortsiktig gjeld		-400 886	-566 975
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 225 370	377 624



BORETTSLAGET ETTERSTAD ØST ORG.NR. 950 142 510, KUNDENR. 46

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 141 591	7 633 357	8 169 000	8 489 000
Andre inntekter	3	93 250	86 600	15 000	15 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		8 234 841	7 719 957	8 184 000	8 504 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-26 790	-26 790	-27 000	-27 000
Styrehonorar	5	-190 000	-190 000	-190 000	-250 000
Avskrivninger	15	-410 765	-410 243	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 250	-10 250	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-143 555	-136 330	-145 000	-152 000
Konsulenthonorar	7	-89 379	-55 028	-65 000	-165 000
Kontingenter		-21 600	-21 600	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-1 215 630	-1 277 444	-1 147 000	-1 154 000
Forsikringer		-432 227	-355 274	-390 000	-887 000
Kommunale avgifter	9	-1 182 167	-1 009 832	-1 176 300	-1 342 400
Energi/fyring	10	-869 961	-693 272	-1 000 000	-750 000
TV-anlegg/bredbånd		-296 135	-284 854	-300 000	-312 000
Andre driftskostnader	11	-710 605	-600 330	-576 500	-679 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 599 063	-5 071 247	-5 052 800	-5 754 800
DRIFTSRESULTAT		2 635 778	2 648 710	3 131 200	2 749 200
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	19 447	10 110	0	0
Finanskostnader	13	-1 673 635	-1 448 765	-1 686 000	-1 658 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 654 188	-1 438 655	-1 686 000	-1 658 000
ÅRSRESULTAT		981 590	1 210 055	1 445 200	1 091 200
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		981 590	1 210 055		



BORETTSLAGET ETTERSTAD ØST ORG.NR. 950 142 510, KUNDENR. 46

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	13 273 509	13 273 509
Tomt		741 143	741 143
Andre varige driftsmidler	15	822 052	1 232 817
Aksjer og andeler	16	4 320	4 320
Miljøbankkonto, øremerket		68 852	76 775
SUM ANLEGGSMIDLER		14 909 876	15 328 564
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		314 076	743 429
Sparekonto OBOS-banken		1 312 181	201 170
SUM OMLØPSMIDLER		1 626 256	944 599
SUM EIENDELER		16 536 132	16 273 163
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 108 * 100		10 800	10 800
Udekket tap	17	-13 666 348	-14 647 937
SUM EGENKAPITAL		-13 655 548	-14 637 137
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	29 199 661	29 741 457
Borettsinnskudd	19	526 600	526 600
Avsetning bomiljøtiltak	20	64 533	75 269
SUM LANGSIKTIG GJELD		29 790 794	30 343 326
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		362 572	332 354
Påløpte renter		19 171	143 530
Påløpte avdrag		19 142	91 091
SUM KORTSIKTIG GJELD		400 886	566 975
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 536 132	16 273 163
Pantstillelse	21	40 852 100	40 852 100
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.02.2025

Styret i Borettslaget Etterstad Øst

Sigrid Westeng Odden

Trond Ivar Borge

Jesper Dahl

Heidi Krogen

Trine Røed

Vegard Ronæss Soldal

Marie Hesselberg Simonsen

**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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	7 909 164
Parkeringsleie	158 750
Forretningslokale	104 427
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 172 341

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-30 750
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 141 591

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Miljøfond	33 750
Nettinnbetalinger	9 600
Nøkler	5 300
Tilskudd Oslo kommune	25 000
Skadeutlegg	10 000
Utleie	9 600
SUM ANDRE INNETEKTER	93 250

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-26 790
SUM PERSONALKOSTNADER	-26 790

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 2023/2024, og er på kr 190 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 11 050, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-40 859
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 870
Aktiva takst og Soon Takst	-40 650
SUM KONSULENTHONORAR	-89 379

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør I	-29 250
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-29 250
Drift/vedlikehold bygninger	-71 167
Drift/vedlikehold VVS	-160 255
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-353 896
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-49 313
Drift/vedlikehold heisanlegg	-150 179
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-131 854
Drift/vedlikehold brannsikring	-41 347
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-189 631
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	9 329
Egenandel forsikring	-43 000
Kostnader dugnader	-5 068
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 215 630

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-812 470
Feieavgift	-1 088
Renovasjonsavgift	-368 608
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 182 167

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-697 542
Olje/Biomasse	-172 419
SUM ENERGI / FYRING	-869 961

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-17 511
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-35 595
Diverse leiekostnader/leasing	-8 826
Driftsmateriell	-527
Vaktmestertjenester	-254 091
Renhold ved firmaer	-284 600
Snørydding	-63 623
Andre fremmede tjenester	-3 478
Trykksaker	-3 713
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 600
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 050
Andre kontorkostnader	-6 296
Kontingenter	-10 320
Bank- og kortgebyr	-2 958
Velferdskostnader	-5 417
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-710 605

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 623
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 824
SUM FINANSINNTEKTER	19 447

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-139 726
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 533 745
Renter på leverandørgjeld	-164
SUM FINANSKOSTNADER	-1 673 635

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1950	5 227 479
Oppskrevet 1972	1 412 030

REHABILITERING

Balkonger og innglassing	
Tilgang 2004	6 634 000
SUM BYGNINGER	13 273 509

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.237/bnr.16 m. flere

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

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Avfallsanlegg			
Tilgang 2022	759 900		
Avskrevet tidligere	-303 960		
Avskrevet i år	-151 980		303 960
Grill			
Tilgang 2022	451 025		
Avskrevet tidligere	-180 410		
Avskrevet i år	-90 205		180 410
Sykelbod			
Tilgang 2022	842 900		
Avskrevet tidligere	-336 638		
Avskrevet i år	-168 580		337 682
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			822 052
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-410 765

NOTE: 16**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Etterstad KabelTV. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs at de er bokført til opprinnelig kjøpspris

Antall aksjer: 108 Pålydende: 40 Balanseført verdi: 4 320

Etter fondsemisjon i Etterstad Kabel TV eier borettslaget nå 1 080 aksjer.

Den samlede aksjekapital i Etterstad Kabel TV AS er på kr 621 000.

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,71 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2003

-11 730 000

Nedbetalt i år

537 643

-2 686 438

OBOS Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2022

-28 600 000

Nedbetalt tidligere

2 082 624

Nedbetalt i år

4 153

-26 513 223

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**-29 199 661****NOTE: 19****BORETT SINNSKUDD**

Opprinnelig 1950

-526 600

SUM BORETT SINNSKUDD**-526 600****NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

-64 533

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-64 533****NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

526 600

Pantelån

29 199 661

Påløpte avdrag

19 142

TOTALT**29 745 403**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger

13 273 509

Tomt

741 143

TOTALT**14 014 652****AKSJEKAPITAL**



Etterstad Øst Borettslag – Valgkomiteens innstilling til borettslagets styre, valgkomité og delegater til OBOS generalforsamling 2025

Sittende styre valgt på årsmøtet 29.04.2024

Sigrud W. Odden Etterstadsletta 49 styremedlem 2024 – 2026 ikke på valg i år
styreleder 2024 – 2025 på valg i år

Valgt inn som styreleder på ekstraordinært digitalt årsmøte 18. – 21.09.2024 frem til neste årsmøte, da styreleder valgt på årsmøtet 2024 trakk seg.

Heidi Krogen Etterstadsletta 47 styremedlem 2024 – 2026 ikke på valg i år

Vegard R. Soldal Etterstadsletta 52 styremedlem 2024 – 2026 ikke på valg i år

Marie H. Simonsen Etterstadsletta 49 styremedlem 2023 – 2025 på valg i år

Jesper Dahl Etterstadsletta 49 styremedlem 2023 – 2025 på valg i år

Trine Røed Etterstadsletta 50 styremedlem 2023 – 2025 på valg i år

Trond Borge Etterstadsletta 52 styremedlem 2023 – 2025 på valg i år

Eireen R. Nordlie Etterstadsletta 49 varamedlem 2024 – 2025 på valg i år

Innstilling til ledige styreplasser på årsmøtet xx.xx.2025

Sigrud W. Odden Etterstadsletta 49 styreleder 2025 – 2026 innstilles for 1 år

Marie H. Simonsen Etterstadsletta 49 styremedlem 2025 – 2027 innstilles for 2 år

Jesper Dahl Etterstadsletta 49 styremedlem 2025 – 2027 innstilles for 2 år

Trine Røed Etterstadsletta 50 styremedlem 2025 – 2027 innstilles for 2 år

Thale H. Eddie Etterstadsletta 52 styremedlem 2025 – 2027 innstilles for 2 år

Styret ser ikke behov for et varamedlem da styret er stort nok til å håndtere et eventuelt frafall av et styremedlem.

Innstilling til OBOS generalforsamling 11.06.2025

Sigrud W. Odden Etterstadsletta 49 innstilt som styreleder delegat 2025

Trine Røed Etterstadsletta 50 innstilt som styremedlem varadelegat 2025

Innstilling til valgkomité 2026

Marianne Frøyland Etterstadsletta 47 medlem av valgkomité 2026

Maria Wester Etterstadsletta 50 medlem av valgkomité 2026

Oslo 31.03.2025

Maria Wester

Maria Wester

Marianne Frøyland

Marianne Frøyland



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 29.04.25

Selskapsnummer: 46 Selskapsnavn: BORETTSLAGET ETTERSTAD ØST

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.