



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: 25.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 14.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 962 982	2 865 816
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 962 982</b>	<b>2 865 816</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		102 690	91 280
Annen driftskostnad		1 681 043	1 589 363
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 783 733</b>	<b>1 680 643</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 179 249</b>	<b>1 185 173</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		16 516	4 052
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>16 516</b>	<b>4 052</b>
Annen finanskostnad		585 838	387 749
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>585 838</b>	<b>387 749</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-569 322</b>	<b>-383 697</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>609 926</b>	<b>801 476</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>609 926</b>	<b>801 476</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>609 926</b>	<b>801 476</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>609 926</b>	<b>801 476</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		609 926	801 476
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>609 926</b>	<b>801 476</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		97 930 900	97 930 900
Sum varige driftsmidler		97 930 900	97 930 900
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		97 930 900	97 930 900
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		24 714	23 384
Sum fordringer		24 714	23 384
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 138 729	2 086 798
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 138 729	2 086 798
Sum omløpsmidler		2 163 443	2 110 182
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>100 094 343</b>	<b>100 041 082</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		5 100	5 100
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 100</b>	<b>5 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		5 537 619	4 927 692
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 537 619</b>	<b>4 927 692</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>5 542 719</b>	<b>4 932 792</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		21 178 372	21 734 645
Øvrig langsiktig gjeld		73 329 900	73 329 900
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>94 508 272</b>	<b>95 064 545</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>94 508 272</b>	<b>95 064 545</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		15 137	32 411
Annen kortsiktig gjeld		28 215	11 334
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>43 352</b>	<b>43 745</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>94 551 624</b>	<b>95 108 290</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>100 094 343</b>	<b>100 041 082</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 435987

#### 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: 25.05.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 07.06.2023



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

## RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 962 982	2 865 816
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 962 982</b>	<b>2 865 816</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		102 690	91 280
Annen driftskostnad		1 681 043	1 589 363
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 783 733</b>	<b>1 680 643</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 179 249</b>	<b>1 185 173</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		16 516	4 052
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>16 516</b>	<b>4 052</b>
Annen finanskostnad		585 838	387 749
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>585 838</b>	<b>387 749</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-569 322</b>	<b>-383 697</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>609 926</b>	<b>801 476</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>609 926</b>	<b>801 476</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>609 926</b>	<b>801 476</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>609 926</b>	<b>801 476</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		609 926	801 476
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>609 926</b>	<b>801 476</b>





Annen egenkapital	5 537 619	4 927 692
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>5 537 619</b>	<b>4 927 692</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5 542 719</b>	<b>4 932 792</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	21 178 372	21 734 645
Øvrig langsiktig gjeld	73 329 900	73 329 900
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>94 508 272</b>	<b>95 064 545</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>94 508 272</b>	<b>95 064 545</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	15 137	32 411
Annen kortsiktig gjeld	28 215	11 334
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>43 352</b>	<b>43 745</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>94 551 624</b>	<b>95 108 290</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>100 094 343</b>	<b>100 041 082</b>



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



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 2023

5441 Etterstadkroken 7 A og B BL





## Til andelseierne i Etterstadkroken 7 A og B BL

**Velkommen til generalforsamling, tirsdag 23. mai 2023 kl. 18:00 på Etterstad videregående, peisestuen.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Etterstadkroken 7 A og B BL det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Etterstadkroken 7 A og B BL  
avholdes tirsdag 23. mai 2023 kl. 18:00 på Etterstad videregående, peisestuen.**

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

**2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022**

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**3. GODTGJØRELSER**

- A) Styret

**4. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Ingen saker kommet inn.

**5. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) 1 styremedlem til Etterstadkroken Vel og Garasjeanlegg for 1 år.
- E) 1 varamedlem til Etterstadkroken Vel og Garasjeanlegg for 1 år.
- F) 1 stemmeberettiget person til årsmøtet for Etterstadkroken Vel.

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### 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	John Olav Stensaker	Etterstadkroken 7 A
Varamedlem	Jarle Haraldsson	Etterstadkroken 7 B
Varamedlem	Bente Vik	Etterstadkroken 7 A

### Valgkomiteen

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [etterstadkroken7ab@styrerommet.no](mailto:etterstadkroken7ab@styrerommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://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 Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Det har siste periode vært avholdt 4 styremøter. I tillegg har styret jevnlig kommunikasjon på mail og chat hvor saker løses/beslutes fortløpende.

Siden vi ikke har noe uteareal som vi styrer over er det like saker og de fleste går på vedlikehold.

Av vedlikehold siste periode kan vi nevne vi har byttet belysning i oppgangene og nye lamper i inngangspartiet. Det har vært en «kamp» med vaktmester om å skifte lysrør på disse, men nå slipper vi det på de nye lampene. Lampene i oppgangene har sensor på lys og bevegelse og vi håper på sikt å se vi sparer strøm på dette. Oppgangene blir bonet før sommeren.

Vi har avtale med et firma som skal utføre fasadevask. Planen var før påske, men temperatur gjorde ikke dette mulig.

Det vil også bli gjort rørspyling i år. Det er 5 år siden sist og det anbefales det gjøres hvert 5. år.

Annet vedlikehold er heiser. Foreløpig så går de tilfredsstillende og vi har en god avtale på service.

Membranene på terrassene på toppetasjen vurderes byttet snart. En lekkasje kan bli ganske dyr for oss. Det skal vurderes i løpet av året hva vi gjør med disse.

Lengre frem er det fasader som trenger oppfriskning. Det er ikke satt noe perspektiv på dette enda, men i løpet av noen år så bør vi legge en plan for dette.

Det er litt byggeaktivitet i området rundt oss. Info om dette finnes på plan og bygningsetaten i Oslo. De har en hjemmeside det er lett å finne frem på.

Det ble søkt om innglassing for blokka vår for noen år siden men vi fikk ikke lov å glasse inn toppetasjen. Det har andre blokker her fått lov til å gjøre og de som leverer innglassing har laget en klagesak på dette og vi krysser fingre for de kommer gjennom med klagen. Dette er ikke noe vi betaler for.

Det blir dugnad for alle blokkene før sommeren.

Etterstadkroken Vel har skrevet avtale med OBOS OpenNet på levering av internett via fiber. Det blir nett med hastighet på 1000/1000 til en veldig god pris. Tv signaler ordner den enkelte beboer selv. Med denne avtalen får vi rabatt på RiksTV, strim og allente. Det vil bli opprettet nettside eller trykt opp info til beboere når ting nærmer seg. Skiftet fra Telio vil skje etter sommeren. Evt info kan man finne på siden til OBOS OpenNet. Styret har ikke noe mere informasjon enn det vi også kan lese der.

Det har vært 6 eierskifter i blokka vår sist periode. Det er pr tiden 2 leiligheter på fremleie.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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 2022 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. Disponible midler pr. 31.12.2022 var kr. 2 120 091.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % 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 Eika. 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 2023.

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## 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 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 2022, 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 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>



BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemso Dokumentnøkkel: E0Y63-AZDZE-PY355-QUWVT-KOVNA-TKD01



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>2 066 437</b>	<b>1 944 968</b>	<b>2 066 437</b>	<b>2 120 091</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	609 926	801 476	607 000	444 310
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -456 273	-530 006	-549 000	-398 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15 -100 000	-150 000	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>53 653</b>	<b>121 470</b>	<b>58 000</b>	<b>46 310</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 120 091</b>	<b>2 066 437</b>	<b>2 124 437</b>	<b>2 166 401</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	2 163 443	2 110 182		
Kortsiktig gjeld	-43 352	-43 745		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 120 091</b>	<b>2 066 437</b>		



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 042 111	917 755	923 100	1 179 000
Innkrevde felleskostnader	2	1 820 663	1 730 852	1 799 900	1 926 000
Andre inntekter	3	208	67 209	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 862 982</b>	<b>2 715 816</b>	<b>2 723 000</b>	<b>3 105 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-12 690	-11 280	-11 000	-12 690
Styrehonorar	5	-90 000	-80 000	-80 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-10 437	-9 208	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-103 068	-100 163	-103 000	-109 000
Konsulenthonorar	7	-4 199	-36 718	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-526 596	-494 500	-537 000	-537 000
Forsikringer		-137 119	-119 104	-132 000	-150 000
Kommunale avgifter	9	-353 287	-325 507	-327 000	-382 000
Kostnader sameie		-185 064	0	-180 000	-190 000
Energi/fyring		-60 016	-58 625	-75 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-188 117	-169 671	-175 000	-190 000
Andre driftskostnader	10	-113 142	-275 868	-129 000	-129 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 783 733</b>	<b>-1 680 643</b>	<b>-1 763 000</b>	<b>-1 883 690</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>1 079 249</b>	<b>1 035 173</b>	<b>960 000</b>	<b>1 221 310</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		100 000	150 000	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 179 249</b>	<b>1 185 173</b>	<b>960 000</b>	<b>1 221 310</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	16 516	4 052	4 000	4 000
Finanskostnader	12	-585 838	-387 749	-357 000	-781 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-569 322</b>	<b>-383 697</b>	<b>-353 000</b>	<b>-777 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>609 926</b>	<b>801 476</b>	<b>607 000</b>	<b>444 310</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		609 926	801 476		



12

Etterstadkroken 7 A og B BL

### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	89 930 900	89 930 900
Tomt		8 000 000	8 000 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>97 930 900</b>	<b>97 930 900</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		251	5 420
Forskuddsbetalte kostnader		20 636	17 892
Andre kortsiktige fordringer	14	3 827	72
Driftskonto OBOS-banken		528 048	111 161
Sparekonto OBOS-banken		1 610 681	1 975 637
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 163 443</b>	<b>2 110 182</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>100 094 343</b>	<b>100 041 082</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 51 * 100		5 100	5 100
Annen egenkapital	15	5 537 619	4 927 692
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>5 542 719</b>	<b>4 932 792</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	21 178 372	21 734 645
Borettsinnskudd	17	69 504 900	69 504 900
Annen langsiktig gjeld	18	3 825 000	3 825 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>94 508 272</b>	<b>95 064 545</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 056	11 334
Leverandørgjeld		15 137	32 411
Påløpte kostnader		3 159	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>43 352</b>	<b>43 745</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>100 094 343</b>	<b>100 041 082</b>
Pantstillelse	19	108 300 800	107 100 800
Garantiansvar		0	0



Oslo, 03.03.2023

Styret i Etterstadkroken 7 A Og 7 B Borettslag

Thom Aadne Nilsen/s/

Dennis John Magnus Lundh/s/

John Olav Stensaker/s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**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 andelseierne side inntektsføres 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	1 798 919
Eiendomsskatt	21 744
Kapitalkostnader på IN-lån	1 009 984
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	32 127
Overført til kapitalkostnader	-1 042 111
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 820 663</b>

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

Regnskapskorrigeringer	208
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>208</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-12 690</b>

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 2021/2022, og er på kr 90 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 437.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 199
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 199</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-139 438
Drift/vedlikehold elektro	-281 043
Drift/vedlikehold heisanlegg	-106 116
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-526 596</b>

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

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

Eiendomsskatt	-21 757
Vann- og avløpsavgift	-222 626
Renovasjonsavgift	-108 903
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-353 287</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-86 519
Andre fremmede tjenester	-11 422
Kopieringsmateriell	-230
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 950
Andre kontorkostnader	-37
Telefon, annet	-2 647
Porto	-140
Kontingenter	-4 690
Bank- og kortgebyr	-2 916
Velferdskostnader	-510
Konstaterte tap	-81
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-113 142</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	682
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15 044
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	790
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>16 516</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-585 838
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-585 838</b>

**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 3 827

**SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 3 827**

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital 4 667 096

Egenkapital fra IN tidligere år 871 082

Egenkapital fra IN 2022 100 000

Reduksjon EK fra IN -100 559

**SUM ANNEN EGENKAPITAL 5 537 619**

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**

Eika Boligkreditt As

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,95 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2012 -24 595 900

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 1 990 173

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 456 273

Nedbetalt tidligere, IN 871 082

Nedbetalt i år, IN 100 000

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -21 178 372**

---

**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 21 178 372

Beregnete IN-forpliktelser 870 523

---

**TOTALT 91 553 795**

---

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger 89 930 900

Tomt 8 000 000

---

**TOTALT 97 930 900**

---



**Innkomne forslag/saker:**

- Ingen saker kommet inn.



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i NEMI FORSIKRING ASA med polisenummer 4607791. 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](mailto: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.



5441 Etterstadkroken 7 A og B BL

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel  
og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)





**OBOS Eiendoms-**

**forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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