



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 999 530 206  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ETTERSTADTOPPEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS,  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Anne Ekeland  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 03.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 403 727	6 538 076
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 403 727</b>	<b>6 538 076</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		66 060	68 460
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-30 208	30 208
Annen driftskostnad		1 375 803	1 248 425
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 411 655</b>	<b>1 347 093</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 992 072</b>	<b>5 190 984</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		72	471
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>72</b>	<b>471</b>
Annen finanskostnad		1 019 044	1 317 913
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 019 044</b>	<b>1 317 913</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 018 972</b>	<b>-1 317 442</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 973 100</b>	<b>3 873 542</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 973 100</b>	<b>3 873 542</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 973 100</b>	<b>3 873 542</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 973 100</b>	<b>3 873 542</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 973 100	3 873 542
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 973 100</b>	<b>3 873 542</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		153 890 625	153 860 417
Sum varige driftsmidler		153 890 625	153 860 417
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		38 000	38 000
Sum finansielle anleggsmidler		38 000	38 000
Sum anleggsmidler		153 928 625	153 898 417
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 528	26 938
Andre fordringer		144 153	317 733
Sum fordringer		149 681	344 671
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		189 570	101 024
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		189 570	101 024
Sum omløpsmidler		339 251	445 695
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>154 267 876</b>	<b>154 344 112</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		190 000	190 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>190 000</b>	<b>190 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		57 781 577	53 808 476
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>57 781 577</b>	<b>53 808 476</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>57 971 577</b>	<b>53 998 476</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		50 060 910	53 939 699
Øvrig langsiktig gjeld		46 140 000	46 140 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>96 200 910</b>	<b>100 079 699</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>96 200 910</b>	<b>100 079 699</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 321	7 833
Leverandørgjeld		91 068	258 104
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>95 389</b>	<b>265 937</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>96 296 299</b>	<b>100 345 636</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>154 267 876</b>	<b>154 344 112</b>



## Årsmøte 2021

Etterstadtoppen Borettslag  
Digitalt årsmøte avholdes 2021





### Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Etterstadtoppen Borettslag. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/681>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Fastsettelse av honorarer
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Calling med video-kamera ved inngangspartiene og monitor i leilighetene.
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valgkomité
9. Delegert til OBOS generalforsamling med vara

Med vennlig hilsen,

**Styret i Etterstadtoppen Borettslag**

Inger Wærstad

Kari Halvorsen

Elin Myrset

Torill Astrup Svenning



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av møteleder**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

**Styrets innstilling**

Styret foreslår Torill Astrup Svenning som møteleder

**Forslag til vedtak**

Godkjent



Sak 3

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valg av en andelseier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Styrets innstilling**

Styret foreslår Anniken Celine Menzoni som protokollvitne.

**Forslag til vedtak**

Anniken Celine Menzoni er valgt.



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

**Styrets innstilling**

Styret foreslår at styrehonoraret settes til kr 60 000 iht. budsjett for 2021.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000



Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**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. 0681 Etterstadtoppen Borettslag.pdf



## Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Etterstadtoppen Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

### Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

### Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes **mandag 12. april kl. 9.00**
- Møtet er åpent for avstemming i **8 dager**, siste dato for avstemming er **19. april kl. 9.00**

### Hvordan deltar du?

#### Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgj din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

#### Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



## Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

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

Årsmøtet åpnes **12. april kl. 9.00** og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er **19. april kl. 9.00**

**Selskapsnummer:** 0681 **Selskapsnavn** Etterstadtoppen Borettslag

**Leilighetsnummer :** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

**Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no**

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

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

*Eksempel:*

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

### Saker til behandling:

#### 1. Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### 2. Valg av møteleder:

Styret foreslår Torill Astrup Svenning som møteleder.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### 3. Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Anniken Celine Menzoni velges som protokollvitne.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### 4. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### 5. Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 60 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

**6. Calling med video-kamera ved inngangspartiene og monitor i leilighetene.:**

Innhenting av tilbud på calling med video-kamera ved inngangspartiene og monitor i leilighetene,.

For	Mot

**7. Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på**

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Torill Astrup Svenning	
Styremedlem	Kari Halvorsen	
Styremedlem	Roar Haglund	
Varamedlem	Randi Hagerup	
Varamedlem	Karolina Joannasdottir	

**8. Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling (kun medlemslag)**

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Torill Astrup Svenning	

**9. Valg av valgkomité**

Verv	Navn på kandidat	For
Valgkomitémedlem	Franco Loyola	

Skjemaet leveres/sendes til Torill Astrup Svenning i oppgang A innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Inger Wærstad	Etterstadsletta 45 A
Styremedlem	Kari Halvorsen	Etterstadsletta 45 A
Styremedlem	Elin Myrset	Etterstadsletta 45 A
Styremedlem	Torill Astrup Svenning	Etterstadsletta 45 A
Varamedlem	Thomas Elsebutangen	Etterstadsletta 45 A
Varamedlem	Line Lindvoll Engebretsen	Etterstadsletta 45 B
Varamedlem	Randi Hagerup	Etterstadsletta 45 A

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

##### Delegert

Inger Wærstad Etterstadsletta 45 A

##### Varadelegert

Torill Astrup Svenning Etterstadsletta 45 A

#### Valgkomiteen

Franco Loyola Etterstadsletta 45 A

Styrets medlemmer består i dag av ingen menn og 4 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

#### Generelle opplysninger om Etterstadtoppen Borettslag

Borettslaget består av 38 andelsleiligheter.

Etterstadtoppen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 999530206, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Etterstadsletta 45A  
Etterstadsletta 45B

Gårds- og bruksnummer : 237/14

Første innflytting skjedde i 2014. Tomten, kjøpt i 2014 er på 3 203,3 m<sup>2</sup>.

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Etterstadtoppen Borettslag har ingen ansatte.



## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 942 789. Dette er kr 320 211 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteendring på kapitalkostnader og innbetaling av IN-lån.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 411 655.

### Resultat

Årets resultat på kr 3 973 100 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 3 460 938 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 512 162.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 243 862 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 473 400 til ordinært vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 18 731, noe over 23 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt at garantitiden på bygninger har utløpt.

### Lån

Etterstadtoppen Borettslag har lån i OBOS-banken. Begge lån er IN-lån med månedlige terminer, med flytende rente på 1,58%. Det ene lånet løper til 30.05.24, det andre fram til 30.05.54, for dette lånet er det avdragsfrihet fram til 30.06.24.

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

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret har økt med kr 1 518, ekskl. mva. Det utgjør ca. 2,5%.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.



## **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 2021.

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 15 % fra 01.02.2021

De økte felleskostnadene i 2021 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Etterstadtoppen Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Etterstadtoppen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (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

---

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Etterstadtoppen Borettslag



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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 4. mars 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## ETTERSTADTOPPEN BORETTSLAG ORG.NR. 999 530 206, KUNDENR. 681

### 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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>179 758</b>	<b>294 043</b>	<b>179 758</b>	<b>243 862</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 973 100	3 873 542	587 430	14 270
Tilbakeført avskrivning 2019	14	-30 208	30 208	0	30 000
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-90 625	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-417 851	-427 438	-435 000	-383 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-3 460 938	-3 499 972	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>64 103</b>	<b>-114 285</b>	<b>152 430</b>	<b>201 270</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>243 862</b>	<b>179 758</b>	<b>332 188</b>	<b>445 132</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		339 251	445 695		
Kortsiktig gjeld		-95 389	-265 937		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>243 862</b>	<b>179 758</b>		



## ETTERSTADTOPPEN BORETTSLAG ORG.NR. 999 530 206, KUNDENR. 681

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 434 462	1 740 683	1 770 024	1 166 952
Innkrevde felleskostnader	2	1 507 977	1 293 616	1 492 976	1 709 048
Andre inntekter	3	350	3 805	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 942 789</b>	<b>3 038 104</b>	<b>3 263 000</b>	<b>2 876 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-6 060	-8 460	-8 640	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Avskrivninger	14	30 208	-30 208	0	-30 000
Revisjonshonorar	6	-4 844	-4 250	-4 800	-4 900
Forretningsførerhonorar		-75 930	-74 005	-75 930	-77 850
Konsulenthonorar	7	-36 259	-35 821	-44 000	-64 000
Kontingenter		-7 600	-7 600	-7 600	-7 600
Drift og vedlikehold	8	-462 260	-361 486	-329 000	-473 400
Forsikringer		-80 201	-73 924	-91 500	-99 000
Kommunale avgifter	9	-310 477	-288 875	-295 900	-301 000
Garasjer	10	-52 179	-74 160	-80 000	-75 000
TV-anlegg/bredbånd		-86 457	-78 584	-85 000	-85 000
Andre driftskostnader	11	-259 595	-249 720	-248 200	-255 520
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 411 655</b>	<b>-1 347 093</b>	<b>-1 330 570</b>	<b>-1 541 730</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>1 531 134</b>	<b>1 691 012</b>	<b>1 932 430</b>	<b>1 334 270</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		3 460 938	3 499 972	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>4 992 072</b>	<b>5 190 984</b>	<b>1 932 430</b>	<b>1 334 270</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	72	471	0	0
Finanskostnader	13	-1 019 044	-1 317 913	-1 345 000	-780 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 018 972</b>	<b>-1 317 442</b>	<b>-1 345 000</b>	<b>-780 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>3 973 100</b>	<b>3 873 542</b>	<b>587 430</b>	<b>554 270</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	3 873 542		
Til annen egenkapital		3 973 100	0		



## ETTERSTADTOPPEN BORETTSLAG ORG.NR. 999 530 206, KUNDENR. 681

### BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	139 535 625	139 505 417
Tomt		14 355 000	14 355 000
Aksjer og andeler	15	38 000	38 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>153 928 625</b>	<b>153 898 417</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		5 528	26 938
Forskuddsbetalte kostnader		1 258	134 454
Andre kortsiktige fordringer	16	4 696	64 032
Energiavregning	20	138 199	119 247
Driftskonto OBOS-banken		189 396	82 473
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	18 314
Sparekonto OBOS-banken		174	237
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>339 251</b>	<b>445 695</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>154 267 876</b>	<b>154 344 112</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 38 * 5000		190 000	190 000
Annen egenkapital	17	57 781 577	53 808 476
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>57 971 577</b>	<b>53 998 476</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	50 060 910	53 939 699
Borettsinnskudd	19	46 140 000	46 140 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>96 200 910</b>	<b>100 079 699</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		91 068	258 104
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 300 000)		0	0
Påløpte renter		4 321	7 833
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>95 389</b>	<b>265 937</b>



13

Etterstadtoppen Borettslag

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>154 267 876 154 344 112</b>
Pantstillelse	21	153 800 000 153 800 000
Garantiansvar		0 0

Oslo, 01.03.2021  
Styret i Etterstadtoppen Borettslag

Inger Wærstad/s/

Kari Halvorsen/s/

Elin Myrset/s/

Torill Astrup Svenning/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 skattetrekkskonto 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	1 331 047
Garasje (31 plasser)	91 450
Parkering (ytre garasje 24 plasser)	70 800
Eiendomsskatt	14 680
Kapitalkostnader på IN-lån	1 019 274
Kapitalkostnader på IN-lån 2	446 424
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-37 340
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	6 104
Overført til kapitalkostnader	-1 434 462
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 507 977</b>

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

Gebyr-ikke belastet	350
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>350</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-8 460
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 400
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-6 060</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 2019/2020, og er på kr 60 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 844.

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

Juridisk bistand	-7 906
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-28 353
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-36 259</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-14 915
Drift/vedlikehold elektro	-4 766
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-123 460
Drift/vedlikehold heisanlegg	-67 689
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-121 133
Drift/vedlikehold brannsikring	-34 649
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-92 273
Drift/vedlikehold garasjeanlegg og boder	-3 375
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-462 260</b>

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

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

Eiendomsskatt	-14 694
Vann- og avløpsavgift	-173 392
Renovasjonsavgift	-122 392
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-310 477</b>

**NOTE: 10****GARASJER****KOSTNADER GARASJER**

Forsikring	-11 892
Driftskostnader (vaktmester og alarm)	-36 527
Rest ladebokser	20
Konsulent tjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 780
<b>SUM GARASJER</b>	<b>-52 179</b>

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 527
Lyspærer og sikringer	-7 253
Vaktmestertjenester	-73 054
Renhold ved firmaer	-94 495
Snørydding	-40 399
Andre fremmede tjenester	-20 401
Andre kontorkostnader	-700
Telefon, annet	-14 848
Porto	-982
Kontingenter	-1 520
Bank- og kortgebyr	-2 431
Konstaterte tap	-986
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-259 595</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	53
Renter av sparekonto i OBOS-banken	19
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>72</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-396 941
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-12 551
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-584 993
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-22 126
Renter på leverandørgjeld	-380
Renter og provisjon på kassekreditt	-2 052
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 019 044</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2014	139 445 000
Kostpris ladebokser/bokført verdi 2019	90 625
Avskrevet tidligere år	-30 208
Tilbakeført avskrivning 2019	30 208
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>139 535 625</b>

Tomten ble kjøpt i 2014.

Gnr.237/bnr.14

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

**NOTE: 15****AKSJER OG ANDELER**

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

Antall aksjer: 380. Pålydende: 100. Balanseført verdi: 38 000.

Den samlede aksjekapital i EKTV AS er på kr 636 400.

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	4 696
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>4 696</b>

**NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	10 805 323
Egenkapital fra IN tidligere år	51 155 880
Egenkapital fra IN 2020	3 460 938
Reduksjon EK fra IN	-7 640 564
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>57 781 577</b>

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: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS (fra 10/1-20) lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,58 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig, 2014	-92 280 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	40 350 887
Nedbetalt i år, IN	3 203 737
Restgjeld til banken pr.31.12.2020	-48 725 376

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

OBOS Boligkreditt AS (fra 10/1-2020) lån 2

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,58 %. Løpetiden er 10 år.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig, 2014	-15 380 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 564 421
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	417 851
Nedbetalt tidligere, IN	10 804 993
Nedbetalt i år, IN	257 201
Restgjeld til banken pr.31.12.2020	-1 335 534

**SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN****-50 060 910**

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



## AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS Boligkreditt AS (fra 10/1-20) Første avdrag er 30/06-2024 Potensiell endring i felleskostnader fra 01/06-2024	
5006		900
4001		1 600
2006		1 650
1002		2 200
4005		2 750
4002		3 050
2002, 5002		3 100
3002		3 150
2007		3 200
1008		3 300
1006, 2003, 2004		4 450
3003		4 600
3006, 4003		4 700
1001		4 850
1007		5 000
4004		5 100
5004		5 300
1004, 1005		5 650
2005		5 750
5003		6 300
5001		7 600

## NOTE: 19

### BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2014	-46 140 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-46 140 000</b>

**NOTE: 20****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-171 120
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-171 120</b>

**KOSTNADER**

Strøm	190 071
	<b>190 071</b>

Uoppgjorte avregninger 2019	119 247
-----------------------------	---------

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>138 199</b>
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	46 140 000
Pantelån	50 060 910
Beregnete IN-forpliktelser	46 976 254
<b>TOTALT</b>	<b>143 177 164</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	139 535 625
Tomt	14 355 000
<b>TOTALT</b>	<b>153 890 625</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Styrets arbeid

Det har vært et ekstraordinært år, hvor mye av aktiviteten som følge av covid-19 har blitt gjennomført digitalt; både som digitale møter og pr e-post. Styret har til sammen hatt 8 ordinære styremøter i året som gikk.

Saker som styret har jobbet med gjennom året har vært vedlikehold/ beplantning på uteområdene. Det ble i fjor kjøpt inn en del planter til erstatning for manglende beplantning samt brukt tid på oppfølging av selskapets skjøtselsavtale. Hageanlegg og utvendige benker brukes i begrenset grad av selskapets andelseiere - styret oppfordrer beboere til aktiv bruk av hageanlegget som viktig trivselsfaktor for våre andelseiere.

Vi har også gjennomført kartlegging av skjeggkre. Det ble i slutten av august i fjor registrert aktivitet av skjeggkre i deler av fellesarealer samt i enkelte leiligheter. Det har vært flere runder med forsikringsselskapet som har besluttet at hele selskapets eiendom vil bli omfattet av sanering. Sanering har latt vente på seg som følge av restriksjoner i forbindelse med covid-19. Styret håper å få gjennomført sanering i april/mai i 2021. Kostnader vil begrense seg til egenandel på selskapets forsikring.

Når det gjelder beboersaker, så har det vært noe arbeid, men et ganske normalt år med behandling av disse.

Vi har også jobbet med konkursen til Aventa som håndterte individuell avlesning av forbruk av varme i leiligheter. Arbeidet vil fortsette utover i 2021 og styret kommer tilbake med mer informasjon i løpet av våren.

### Styret

Styret har e-post [etterstadtoppen@styrerommet.no](mailto:etterstadtoppen@styrerommet.no). Se Etterstadtoppen Borettslags hjemmeside på [www.etterstadtoppen.no](http://www.etterstadtoppen.no) for ytterligere informasjon. Borettslaget har også hjemmeside på <https://vibbo.no/etterstadtoppen> som er under utvikling og vil bli opparbeidet med mer informasjon. Under **min profil** kan du oppdatere kontakinformasjon

### 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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Vaktmester

Etterstadtoppen Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Coor Service Management.



## Parkering

Borettslaget har 24 parkeringsplasser som kan kjøpes og leies ut fritt. Disse ligger i en egen del av garasjekjelleren. Ved eierskifter er det viktig at dette meldes særskilt til OBOS slik at det blir foretatt eierskifter.

## Nøkler/skilt

Nøkler til ytterdør bestilles via styret, nøkler til egen dør kan man ordne selv. Portåpner kan bestilles via Norport.

Postkasseskilt bestilles via posten.

Borettslaget har et velkomstskriv med praktisk informasjon, se ellers [boligpermen.no](http://boligpermen.no), etterstadsletta

## Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6653480. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

## Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

## HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

## 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 vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **28.02. og 30.08.** 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**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

#### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

#### **Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

#### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

#### **Større vedlikehold og rehabilitering**

2019	Etablering av infrastruktur for elbil-lading i garasjen	
------	---	--



Sak 6

## **Calling med video-kamera ved inngangspartiene og monitor i leilighetene.**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Foreslår at styret innhenter tilbud på calling med video-kamera ved inngangspartiene og monitor i leilighetene, samt vurderer om det er økonomi til en slik installasjon i neste års budsjett.

Prisen vil ligge på ca kr 5000 pr leilighet.

Begrunnelse: Lydkvaliteten på dagenes intercom er for dårlig til å høre hva som sies og for dårlig til å kjenne igjen kjente stemmer.

Forslagstiller: Roar Haglund, leilighet 5004

Det er på tide med videopanel ute. Har blitt stemt ned to ganger før. Ledningene er trukket, så det ligger klart. Panelet betales av borettslaget, så kan hver beboer betale for sin leilighet, hvis det er ønskelig.

Forslagsstiller: Ulf P. Gran, leilighet 2005

### **Styrets innstilling**

Styret er enig i at lydkvalitet i dagens callinganlegg ikke er optimal og har forståelse for at enkeltbeboere mener det er ønskelig med mulighet for videokamera i tilknytning til inngangsdørene. Styret har likevel i denne omgang valgt å innstille på at selskapet ikke går videre med forslagene. Styrets anbefaling bygger på at callinganlegget er av nyere dato uten tekniske problemer knyttet til daglig drift. Selskapet har prekære vedlikeholdsoppgaver som må løses og relativt lav egenkapital – selskapets økonomiske situasjon tilsier dermed etter styrets vurdering ikke at det er rom for å gjennomføre et slikt tiltak uten låneopptak i 2021 eller 2022.

Styret ber generalforsamlingen stemme mot forslaget med henvisning til selskapets økonomiske situasjon.

### **Forslag til vedtak**

Styret innhenter tilbud på calling med video ved inngangspartiene og monitor i hver enkelt leilighet samt vurderer om det er økonomi til en slik installasjon i neste års budsjett.



Sak 7

### Valg av tillitsvalgte

#### Innstilling

Valgkomiteens innstilling:

- Styreleder, 1 år: Torill Astrup Svenning Etterstadsletta 45 A
- Styremedlem, 2 år: Kari Halvorsen Etterstadsletta 45 A
- Styremedlem, 2 år: Roar Haglund Etterstadsletta 45 A

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Elin Myrset Etterstadsletta 45 A

- Varamedlem, 1 år: Randi Hagerup Etterstadsletta 45 A
- Varamedlem, 1 år: Karolina Joannasdotter Etterstadsletta 45 B

mvh

Franco Loyola

### Roller og kandidater

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 1 år

**Torill Astrup Svenning**

**Valg av 1 Styremedlem** Velges for 2 år

**Roar Haglund**

**Kari Halvorsen**

**Valg av 2 Varamedlem** Velges for 1 år

**Randi Hagerup**

**Karolina Joannasdotter**



Sak 8

### **Valgkomité**

#### **Innstilling**

Styret foreslår Franco Loyola som valgkomité.

#### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 Valgkomitémedlem** Velges for 1 år

**Franco Loyola**



Sak 9

**Delegert til OBOS generalforsamling med vara**

**Innstilling**

Torill Astrup Svenning foreslås som delegert til OBOS generalforsamling.

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Delegert** Velges for 1 år

**Torill Astrup Svenning**



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



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.