



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	14.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 18.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		15 811 668	14 109 063
Sum inntekter		15 811 668	14 109 063
Kostnader			
Lønnskostnad		1 307 011	1 212 885
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		298 202	163 649
Annen driftskostnad		10 506 750	11 214 976
Sum kostnader		12 111 964	12 591 509
Driftsresultat		3 699 704	1 517 554
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		87 232	71 640
Sum finansinntekter		87 232	71 640
Annen finanskostnad		882 399	532 282
Sum finanskostnader		882 399	532 282
Netto finans		-795 167	-460 642
Resultat før skattekostnad		2 904 537	1 056 912
Årsresultat		2 904 537	1 056 912
Totalresultat		2 904 537	1 056 912
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 904 537	1 056 912
Sum overføringer og disponeringer		2 904 537	1 056 912



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		36 083 028	36 083 028
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3 196 370	3 314 729
Sum varige driftsmidler		39 279 398	39 397 757
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		10 240	10 240
Andre fordringer		279 348	342 790
Sum finansielle anleggsmidler		289 588	353 030
Sum anleggsmidler		39 568 987	39 750 787
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 324 621	32 864
Andre fordringer		5 455	5 075
Sum fordringer		1 330 076	37 939
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 965 936	1 150 104
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 965 936	1 150 104
Sum omløpsmidler		4 296 012	1 188 043
SUM EIENDELER		43 864 999	40 938 830



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		25 500	25 500
Sum innskutt egenkapital		25 500	25 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		22 826 955	19 922 418
Sum opptjent egenkapital		22 826 955	19 922 418
Sum egenkapital		22 852 455	19 947 918
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		17 082 323	18 262 648
Øvrig langsiktig gjeld		1 470 382	1 485 029
Sum annen langsiktig gjeld		18 552 705	19 747 677
Sum langsiktig gjeld		18 552 705	19 747 677
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		180 637	4 153
Leverandørgjeld		738 203	1 110 016
Skyldige offentlige avgifter		55 728	63 975
Annen kortsiktig gjeld		1 485 271	65 091
Sum kortsiktig gjeld		2 459 839	1 243 235
Sum gjeld		21 012 544	20 990 912
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 864 999	40 938 830



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 613227

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 11.07.2024



Organisasjonsnr: 950 158 794
BORETTSLAGET ETTERSTAD VEST

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		15 811 668	14 109 063
Sum inntekter		15 811 668	14 109 063
Kostnader			
Lønnskostnad		1 307 011	1 212 885
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		298 202	163 649
Annen driftskostnad		10 506 750	11 214 976
Sum kostnader		12 111 964	12 591 509
Driftsresultat		3 699 704	1 517 554
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		87 232	71 640
Sum finansinntekter		87 232	71 640
Annen finanskostnad		882 399	532 282
Sum finanskostnader		882 399	532 282
Netto finans		-795 167	-460 642
Resultat før skattekostnad		2 904 537	1 056 912
Årsresultat		2 904 537	1 056 912
Totalresultat		2 904 537	1 056 912
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 904 537	1 056 912
Sum overføringer og disponeringer		2 904 537	1 056 912



Organisasjonsnr: 950 158 794
BORETTSLAGET ETTERSTAD VEST

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		36 083 028	36 083 028
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3 196 370	3 314 729
Sum varige driftsmidler		39 279 398	39 397 757
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		10 240	10 240
Andre fordringer		279 348	342 790
Sum finansielle anleggsmidler		289 588	353 030
Sum anleggsmidler		39 568 987	39 750 787
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 324 621	32 864
Andre fordringer		5 455	5 075
Sum fordringer		1 330 076	37 939
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 965 936	1 150 104
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 965 936	1 150 104
Sum omløpsmidler		4 296 012	1 188 043
SUM EIENDELER		43 864 999	40 938 830
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	25 500	25 500
Sum innskutt egenkapital	25 500	25 500
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	22 826 955	19 922 418
Sum opptjent egenkapital	22 826 955	19 922 418
Sum egenkapital	22 852 455	19 947 918
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	17 082 323	18 262 648
Øvrig langsiktig gjeld	1 470 382	1 485 029
Sum annen langsiktig gjeld	18 552 705	19 747 677
Sum langsiktig gjeld	18 552 705	19 747 677
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	180 637	4 153
Leverandørgjeld	738 203	1 110 016
Skyldige offentlige avgifter	55 728	63 975
Annen kortsiktig gjeld	1 485 271	65 091
Sum kortsiktig gjeld	2 459 839	1 243 235
Sum gjeld	21 012 544	20 990 912
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	43 864 999	40 938 830



Organisasjonsnr: 950 158 794
BORETTSLAGET ETTERSTAD VEST

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 99

Etterstad Vest Borettslag



Velkommen til årsmøte i Etterstad Vest Borettslag

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:

14. mai 2024 kl. 18:00, Etterstad Videregående Skole.

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. Oppheving av generelt forbud mot dyrehold
8. Stryke siste avsnitt om dyrehold i husordensreglene
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Etterstad Vest Borettslag



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

Forslag til vedtak

Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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 Anders Nicolai Trætteberg foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



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 føres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 99 Etterstad Vest BRL Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 445 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 445 000,-



Sak 7

Oppheving av generelt forbud mot dyrehold

Forslag fremmet av:

Felicia Rolf

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Å ha husdyr er både psykisk og fysisk helsefremmende, reduserer stress og angst, er sosialt for barn og voksne, reduserer ensomhet hos enslige, eldre og ufrivillig barnløse. Kort sagt har husdyr en rekke positive, og for mange svært viktige, effekter for økt livskvalitet.

Borettslagets protokoll fra generalforsamlingen i 2014 framviser at det ble gitt tre grunner til at dyrehold ikke er tillatt. Disse er:

1. Reglene har vært slik lenge
2. Allergener
3. Man kan flytte til et annet borettslag

Det første punktet oppleves ikke som en gyldig grunn. Etter flere undersøkelser har det vært umulig å finne noen form for dokumentasjon på at dyrs produksjon av allergener i noen grad kan påvirke naboer eller andre beboere i oppgangen eller i borettslaget generelt. Og til sist: Å kreve at beboere skal flytte for å kunne anskaffe seg husdyr, kan oppleves som frihetsberøvende, diskriminerende og som et hinder for å kunne leve et godt liv i det borettslaget vi alle er glad i og har valgt å leve våre liv i: Borettslaget Etterstad Vest.

Over 890 000 hunder og katter er registrert i Norge. Med andre ord er det en stor andel av den norske befolkningen som har dyr og som dermed ikke vil by på borettslagets leiligheter. Forbudet kan derfor bidra til å forringe endelig salgspris på enhetene i vårt borettslag.

Ingen ønsker slitsomme dyr eller dyreeiere til naboer, dyr som ikke har det bra eller dyrehold som er til sjenanse for andre beboere. Derfor inneholder forslaget til vedtak under grundig gjennomarbeidede regler, samt medfølgende søknadsskjema om tillatelse av dyrehold. Skjemaet og husordensreglene er utarbeidet etter andre OBOS-borettslag sine regler og skjemaer.

Forslag til vedtak

Nåværende tekst fra borettslagets husordensregler under «Husdyr/dyrehold» erstattes av teksten under. Skjemaet «Søknad om dyrehold» legges også til på Vibbo under temaet «Dyrehold». «Dyrehold er tillatt i borettslaget under forutsetning at de skjottes på en forsvarlig måte, og at de ikke kan utgjøre noen fare for andre. Husdyr skal ikke medføre urimelig sjenanse for naboer eller andre beboere. Før anskaffelse av husdyr skal eieren levert søknad om dyrehold til borettslagets styre, samt mottatt styrets godkjenning. Det er tillatt med husdyr i borettslagets fellesområder. Det er likevel ikke tillatt å kun bruke områdene kun som eneste luftegård fordi beboer, uavhengig av årsak, ikke lufter dyrene også utenfor borettslagets fellesområder. Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg i fellesområdene. Dette skal fjernes umiddelbart. Dyr skal holdes unna borettslagets sandkasser, planter, busker og pynt. Katteeiere skal følge med på egne katter slik at de ikke er til sjenanse for andre beboere. Husdyrene skal ikke etterlates alene i leilighetene over tid dersom dette kan være til sjenanse for naboer eller andre beboere. Husdyreiere forplikter seg til å erstatte eventuelle skader som dyret måtte påføre borettslagets eiendom. Oppdrett eller annen næringsvirksomhet av dyr er ikke tillatt.»



Sak 8

Stryke siste avsnitt om dyrehold i husordensreglene

Forslag fremmet av:

Anne C. Eriksen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Husordensreglenes avsnitt om Husdyr/dyrehold

I et tidligere årsmøte ble det foreslått et tillegg i husordensreglene om dyrehold. Tillegget gjaldt tillatelse til å ha besøkshund i inntil 10 dager.

- 1) Dette er problem for folk som er allergiske mot hund, eller av andre grunner ikke kan/vil omgås hunder.
- 2) Borettslaget har et generelt forbud mot hundehold, og ti dagers tillatelse strider mot det generelle forbudet.
- 3) Styret har ingen mulighet for å kontrollere verken tidsrom eller frekvens når det ikke er krav om søknad eller varsling til styret.

Forslag til vedtak

Stryk det siste avsnittet i husordensreglene om husdyr/dyrehold. Det lyder slik: Andelseiere kan passe hund uten å søke i inntil 10 dager inntil 4 ganger pr år. Andelseieren må varsle minst en uke i forveien via oppslag i oppgangen. Hunden må ikke være til plage for andre beboere. Styret oppfordrer til å snakke med naboene før man sier ja til hundepass.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Camilla Tveter

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jacob Smith Næss
- Knud Therkildsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:



- Haavard Kvaløy Kirste
- Mette Jansen Wannerstedt

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Cecilie Sletteng
- Flemming Trondsen
- Morten Slemdal

Vedlegg

1. Innstilling-2024-valgkomiteen Etterstadvestborettslag.pdf

Sak 10

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:

- Camilla Tveter

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Bente Elisabeth Holm



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Camilla Tvester	Biskop Jens Nilssøns Gt16C
Nestleder	Bente Elisabeth Holm	Biskop Jens Nilssøns Gt26B
Styremedlem	Jacob Smith Næss	Biskop Jens Nilssøns Gt16C
Styremedlem	Valentin Rey Rosell	Etterstadsletta 91 C
Styremedlem	Knud Therkildsen	Etterstadsletta 95 B
Varamedlem	Haavard Kvaløy Kirste	Etterstadsletta 99 A
Varamedlem	Mette Jansen Wannerstedt	Etterstadsletta 91 C

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Camilla Tvester Biskop Jens Nilssøns Gt16C

Varadelegert
Bente Elisabeth Holm Biskop Jens Nilssøns Gt26B

Valgkomiteen

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

Kontaktinformasjon

Styret

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

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Etterstad Vest Borettslag

Borettslaget består av 255 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Etterstad Vest Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950158794, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
237 19

Første innflytting skjedde i 1957. Tomten ble kjøpt i 1986.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.



Etterstad Vest Borettslag

Etterstad Vest Borettslag har én ansatt.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader tilknyttet energi/fyring.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteøkninger.

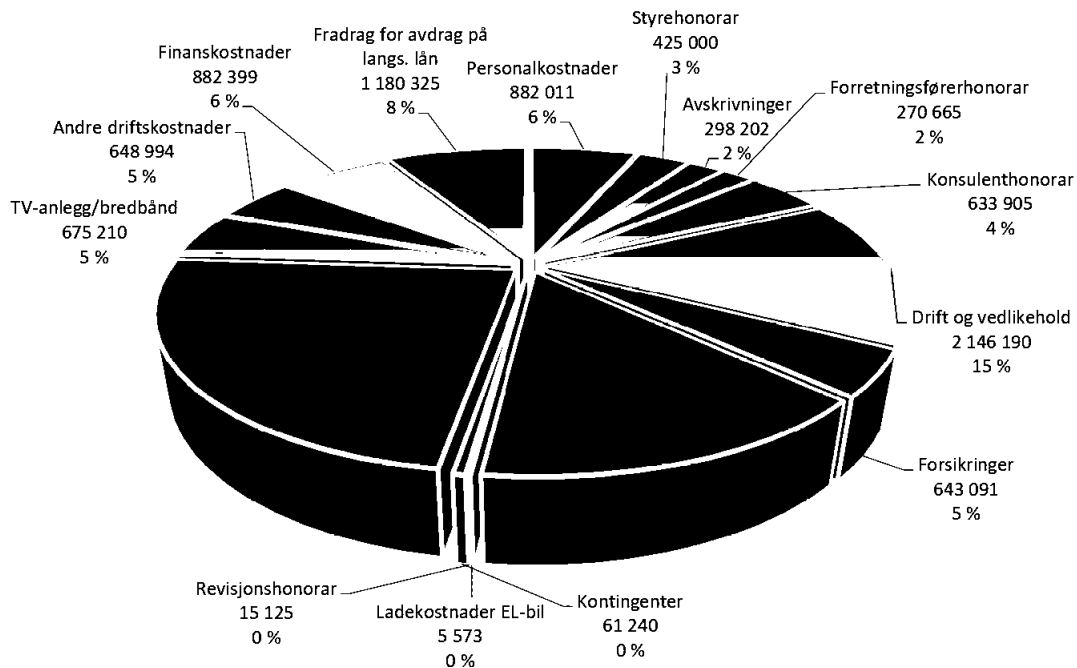
Resultat

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

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.

Kostnadsdiagrammet viser en oppstilling og sammenligning av kostnader (inkludert avdrag på lån) for Etterstad Vest Brl 2023.





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er beregnet kr 700 000 til større vedlikehold som omfatter resterende fasadevask og impregnering. Merk at det skal gjennomføres et større prosjekt tilknyttet bergvarme og rørnett i borettslaget. Prosjektet skal lånefinansieres.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon og 20,3 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Etterstad Vest Borettslag.

Lån

Etterstad Vest Borettslag har to lån i OBOS Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er økt i henhold til forretningsførerkontrakten. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024. Styret må samtidig gjøre en konkret vurdering av felleskostnadene i forbindelse med låneopptak i tilknytning til rehabilitering av varmeanlegget.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Etterstad Vest

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Etterstad Vest som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, 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
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Etterstad Vest Borettslag



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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, 19. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	-55 192	2 001 896	-55 192	1 836 173
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	2 904 537	1 056 912	1 535 399	3 254 959
Tilbakeføring av avskrivning	15 298 202	163 649	350 000	350 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	15 -179 844	-2 106 050	0	0
Økning annen langsiktig gjeld	0	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18 -1 180 325	-1 309 307	-1 235 000	-1 089 000
Red. annen langs. gjeld	0	-1 200	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-1 385	-911	0	0
Reduksjon langsiktig fordring	50 180	139 819	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	1 891 365	-2 057 088	650 399	2 515 959
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 836 173	-55 192	595 207	4 352 132
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	4 296 012	1 188 043		
Kortsiktig gjeld	-2 459 839	-1 243 235		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 836 173	-55 192		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	15 541 427	13 350 995	15 286 000	16 766 000
Ladeinntekter EL-bil		0	0	2 000	2 000
Antenneanlegg	3	31 659	29 448	31 659	31 659
Andre inntekter	3	238 582	728 620	186 000	186 000
SUM DRIFTSINNEKTER		15 811 668	14 109 063	15 505 659	16 985 659
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-882 011	-811 597	-861 700	-901 700
Styrehonorar	5	-425 000	-401 288	-425 000	-445 000
Avskrivninger	15	-298 202	-163 649	-350 000	-350 000
Revisjonshonorar	6	-15 125	-16 125	-16 500	-20 000
Forretningsførerhonorar		-270 665	-259 755	-274 000	-287 000
Konsulenthonorar	7	-633 905	-39 834	-270 000	-250 000
Kontingenter		-61 240	-63 800	-70 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-2 146 190	-3 623 349	-2 541 000	-2 429 000
Forsikringer		-643 091	-580 963	-704 000	-760 000
Kommunale avgifter	9	-2 056 305	-1 719 307	-2 047 000	-2 393 000
Ladekostnader EL-bil		-5 573	0	0	0
Energi/fyring	10	-3 350 453	-3 623 216	-4 100 000	-3 300 000
TV-anlegg/bredbånd		-675 210	-579 214	-706 560	-800 000
Andre driftskostnader	11	-648 994	-709 413	-866 500	-760 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-12 111 964	-12 591 509	-13 232 260	-12 765 700
DRIFTSRESULTAT		3 699 704	1 517 554	2 273 399	4 219 959
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	87 232	71 640	0	0
Finanskostnader	13	-882 399	-532 282	-738 000	-965 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-795 167	-460 642	-738 000	-965 000
ÅRSRESULTAT		2 904 537	1 056 912	1 535 399	3 254 959
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 904 537	1 056 912		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	33 661 855	33 661 855
Tomt		2 421 173	2 421 173
Andre varige driftsmidler	15	3 196 370	3 314 729
Aksjer og andeler	16	10 240	10 240
Miljøbankkonto, øremerket		56 278	69 540
Langsiktige fordringer	17	223 070	273 250
SUM ANLEGGSMIDLER		39 568 987	39 750 787
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		1 324 621	32 864
Forskuddsbetalte kostnader		5 455	5 075
Driftskonto OBOS-banken		1 317 976	873 236
Driftskonto OBOS-banken II		28 341	1 632
Skattetrekkskonto OBOS-banken		26 678	34 400
Sparekonto OBOS-banken		1 581 227	229 186
Vaskerikonto OBOS-banken		11 714	11 650
SUM OMLØPSMIDLER		4 296 012	1 188 043
SUM EIENDELER		43 864 999	40 938 830
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 255 * 100		25 500	25 500
Opptjent egenkapital		22 826 955	19 922 418
SUM EGENKAPITAL		22 852 455	19 947 918
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	17 082 323	18 262 648
Borettsinnskudd	19	1 294 800	1 294 800
Annen langsiktig gjeld	20	121 600	121 600
Avsetning bomiljøtiltak	20	53 982	68 629
SUM LANGSIKTIG GJELD		18 552 705	19 747 677



Etterstad Vest Borettslag

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		738 203	1 110 016
Skyldige offentlige avgifter	21	55 728	63 975
Påløpte renter		85 808	4 153
Påløpte avdrag		94 829	0
Påløpte kostnader		1 411 496	0
Annen kortsiktig gjeld	22	73 775	65 091
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 459 839	1 243 235

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

Pantstillelse	23	22 389 100	22 389 100
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.03.2024
Styret i Borettslaget Etterstad Vest

Camilla Tveter /s/ Knud Therkildsen /s/ Bente Elisabeth Holm /s/

Jacob Smith Næss /s/ Valentin Rey Rosell /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

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.

SKATTETREKKS KONTTO



Etterstad Vest Borettslag

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	14 679 698
Trappevask	307 200
Nedbetaling	238 552
Leie	150 733
Parkeringsleie	120 875
Garasjeleie	78 540
Vinduer	50 180
Strøm/lys	11 880
Diverse	10 127
Overført langsiktig fordring, vinduer/dører	-50 180
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	15 597 605

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-54 097
Trappevask	-1 200
Parkering	-881
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	15 541 427

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	56 208
Leie antenneanlegg, Telia	31 659
Miljøfond	124 433
Nøkler	5 500
Belegningsstein	22 550
Svea Finans	242
Sykkelgarasje	21 700
Utleie	7 949
SUM ANDRE INNTEKTER	270 241

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-584 910
Overtid	-19 009
Annen lønn, ikke feriepengen	-14 603
Påløpte feriepengen	-73 775
Arbeidsgiveravgift	-161 139
Pensjonskostnader innskudd	-12 153
AFP-pensjon	-8 985
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-449
Yrkesskadeforsikring	-2 935



Etterstad Vest Borettslag

Bedriftshelsetjeneste	-1 660
Arbeidsklær	-2 393
SUM PERSONALKOSTNADER	-882 011

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 425 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 630, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 125.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-610 993
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 823
Andre konsulentonorarer	-12 090
SUM KONSULENTHONORAR	-633 905

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Hovedentreprenør I, Viggo Sand	-280 500
Hovedentreprenør II, Neas Fasader	-546 723
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-827 223
Drift/vedlikehold bygninger	-259 205
Drift/vedlikehold VVS	-168 492
Drift/vedlikehold elektro	-6 223
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-472 626
Drift/vedlikehold brannsikring	-367 802
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-44 196
Kostnader dugnader	-424
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 146 190

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



Etterstad Vest Borettslag

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 350 893
Renovasjonsavgift	-705 412
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 056 305

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-207 440
Fjernvarme	-3 143 012
SUM ENERGI / FYRING	-3 350 453

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-6 131
Container	-115 019
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 530
Diverse leiekostnader/leasing	-11 400
Verktøy og redskaper	-4 038
Driftsmateriell	-24 238
Renhold ved firmaer	-359 265
Snørydding	-8 468
Andre fremmede tjenester	-13 302
Kopieringsmaterieill	-1 190
Trykksaker	-18 091
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 924
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 630
Andre kontorkostnader	-2 218
Telefon, annet	-9 452
Porto	-1 134
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 194
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-30 263
Bank- og kortgebyr	-3 033
Velferdskostnader	-20 472
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-648 994

NOTE: 12

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 256
Renter av sparekonto i OBOS-banken	18 408
Kundeutbytte fra Gjensidige	62 568
SUM FINANSINTEKTER	87 232



Etterstad Vest Borettslag

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-46 203
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-836 191
Renter på leverandørgjeld	-5
SUM FINANSKOSTNADER	-882 399

NOTE: 14

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1957	11 451 800
Oppskrevet 1972	1 084 845
Tilgang 1994	21 125 210
SUM BYGNINGER	33 661 855

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.237/bnr.19

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 142

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

NOTE: 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

Feiemaskin		
Tilgang 2003	82 927	
Avskrevet tidligere	-82 926	
		1
Gressklipper Kubota F1900		
Tilgang 2021	213 000	
Avskrevet tidligere	-37 275	
Avskrevet i år	-21 300	
		154 425
Plenklipper		
Tilgang 2003	227 147	
Avskrevet tidligere	-227 146	
		1
Plog til traktor		
Tilgang 2003	45 349	
Avskrevet tidligere	-45 348	
		1
Traktor		
Tilgang 2022	2 106 050	
Avskrevet tidligere	-11 759	
Avskrevet i år	-141 105	
		1 953 186



Etterstad Vest Borettslag

Barnevogngarasje		
Tilgang 2023	179 844	
Avskrevet i år	-5 208	
		174 635
Dørcallinganlegg		
Tilgang 2020	801 984	
Tilgang 2021	503 902	
Avskrevet tidligere	-261 176	
Avskrevet i år	-130 589	
		914 121
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		3 196 370
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-298 202

NOTE: 16

AKSJER OG ANDELER

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

Antall aksjer: 256 Pålydende: kr. 40.- Balanseført verdi: 10.240.-

Etter fondsemisjon i Etterstad Kabel-TV As, eier borettslaget nå 2560 aksjer.

Den samlede aksjekapital i Etterstad Kabel-TV As er på kr. 622.800.-

NOTE: 17

LANGSIKTIGE FORDRINGER

Langsiktig fordring, lån dører/vinduer	223 070
--	---------

SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	223 070
-----------------------------------	----------------

NOTE: 18

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2021	-1 424 463	
Nedbetalt tidligere	365 280	
Nedbetalt i år	291 671	
		-767 512

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2021	-19 111 395	
Nedbetalt tidligere	1 907 930	
Nedbetalt i år	888 654	
		-16 314 811

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-17 082 323
------------------------------------	--------------------



Etterstad Vest Borettslag

NOTE: 19

BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 20

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer	-119 000
Depositum lokaler	-2 600
Avsetning bomiljøtiltak	-53 982
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-175 582

NOTE: 21

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-26 678
Skyldig arbeidsgiveravgift	-29 050
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-55 728

NOTE: 22

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-73 775
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-73 775

NOTE: 23

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 294 800
Pantelån	17 082 323
Påløpte avdrag	94 829
TOTALT	18 471 952

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

Bygninger	33 661 855
Tomt	2 421 173
TOTALT	36 083 028



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid i 2023

Styret har fra mai 2023 til mai 2024 avholdt 20 styremøter.

På årsmøte 2022 (i mai 2023) ble det vedtatt at styret skulle utrede alternativer for oppgradering av eksisterende varmekilde. Det har vært et kontinuerlig, tidkrevende arbeide hvor det har vært avholdt tilbudsbefering, leverandørbeferinger og flere møter med Obos prosjekt i forbindelse med prosjektet for bytte av energikilde, nærvarmenett og radiatorer.

Styret har lagt ned ca. ett ukesverk i rydding av safe hvor det har blitt lagret diverse papirer (tilbake til 1958), originaltegninger av bygninger, infrastruktur og kart over uteområdet. Alle papirer er nå scannet og lagret digitalt, tillegg til oppbevart i originalformat i safe. Dette for å sikre at nødvendige papirer er lett tilgjengelig i fremtidige prosjekter og i daglig drift av borettslaget.

Det ble solgt 20 leiligheter i 2023, og 3 bruksoverlatinger ble godkjent. 12 parkeringsplasser og en garasje er fordelt etter søknad.

Klager.

Det har vært lite naboklager, noe som anses som at vi er hensynsfulle mot våre naboer. Vi minner allikevel alle i borettslaget om å fortsette å følge husordensreglene, og vise hensyn. Det er dårlig lydisolert i blokkene våre, og lyd forplanter seg veldig lett i betong. Det har vært en del tilfeller der beboere har plassert ting de vil kaste utenfor søplekontaineren. Det forsøpler borettslaget, og vi ber alle sørge for å kaste det som skal kastes ned i kontaineren. Er det stor pappemballasje må denne deles opp, alternativt lagres i egen bod frem til container på vår/høst.

Forsikringsaker

Vannskader er en stor belastning for de som blir utsatt for det, spesielt hvis skaden oppdages så sent at den har rukket å bli omfattende. Styret oppfordrer alle om å stenge vannet når de reiser på ferie (vannkran for stenging på badet). Premien for borettslagets forsikringer var 636 572 kr i 2023.

Dugnad og julelunsj.

Det ble arrangert dugnad 10. mai, lofts og kjellerrydding ble arrangert 18. september.

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

Varmtvann - ustabilitet

Det er tidvis flere som rapporterer om vekslende varme på varmtvannet. Dette kan oppstå av flere årsaker, ofte et defekt blandebatteri i enten egen leilighet eller naboers leilighet. Et defekt blandebatteri kan «dytte» kaldtvann tilbake i varmtvannet og dermed påvirke gradene på varmtvannet til alle som er tilkoblet samme rør krets. Opplever du vekslende varme er det nyttig for styret om dette innrapporteres ved bruk av skjema på Vibbo: <https://vibbo.no/etterstad-vest/tema/varmtvann>



Oppvarming – prosjekt pågående.

Borettslaget vårt har et gammelt anlegg for radiator og fordeling av varme mellom blokkene. Anlegget består av fyrhus og tre fordelingsrom som fordeler varmen ut til alle leiligheter. Over tid er det erfart at anlegget nå begynner å bli gammelt og krever mye kostbart vedlikehold. Styret har derfor inngått samarbeid med Obos prosjekt som har bistått i kartleggingsarbeidet angående hvilke oppgraderinger/endringer som er nødvendig å gjennomføre, og det ble i november mottatt og deretter gjennomgått tilbudsbesvarelse fra 3 ulike leverandører. Det er gjort vurderinger på om energikilden skal endres fra fjernvarme til bergvarme samtidig som bytte av radiatoropplegg og alle tilhørende pumper og rør byttes. Prosjektet fortsetter i 2024, med ekstra ordinært årsmøte før kontrakt kan signeres og prosjektet påstarter.

Brannvern.

Borettslaget hadde frem til november 2023 en avtale med Norsk brannvern. Denne avtalen er avsluttet, og ny avtale er inngått med Thermax. De vil gjennomføre en årlig kontroll av brannvarslere og slukkere i fellesområder. De vil også bistå styret i å følge opp brannsikkerhet i beboernes leiligheter.

Vaktmester.

Roger Nordlien tar seg av det løpende vedlikeholdet i borettslaget. Han er aktiv og kreativ, og holder borettslaget i god orden. Borettslagene Etterstad vest, Etterstad sør og Etterstad nord har en samarbeidsavtale som sørger for at brøytevakter og overlapping ved ferie og sykdom går smidig.

Bruksoverlating (utleie)

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

Fra 2020 kom nye regler for korttidsutleie, andelseier kan leie ut / overlate bruken av boligen til andre i inntil 30 dager per år, forutsatt at det ikke er til sjenanse eller ulempe for naboene. Denne type utleie skal også meldes til styret. Mer informasjon er å finne på nettsidene til Obos.

Vedlikehold bygninger og uteareale.

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

I 2023 startet vasking og impregnering av fasader, og ca halvparten av bygningsmassen er nå impregnerert. Resten vil vaskes og impregneres i 2024.

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

Grøntanlegg, dyrkekasser og lekeplass

Borettslaget har store grøntområder. Vaktmester holder orden på plenene, og innleid gartnerfirma tar seg av vedlikehold av trær og beplantning. Det er flere av trærne i borettslaget som begynner å bli veldig gamle (og noen syke), og det ble derfor felt 3 trær i 2023.



Det er en del gamle hekker i borettslaget som fortløpende vil bli byttet ut, i 2023 har vi fått nye hekker på steder hvor det tidligere manglet dette.

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

Det er sendt inn søknad om støtte til potetåker, men styret ser det hensiktsmessig å avvente til 2025 med å opparbeide dette da det skal graves flere plasser i borettslaget vår/sommer 2024 i forbindelse med bytte av nærvarmenett og boring etter bergvarme.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86500575. 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. 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.

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.

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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Vask og impregnering av teglsteinsfasader, start opparbeidelse av sykkelvaskeplass, oppgradering av grøntområder, energikartlegging og tilbudsinnhenting bytte av energikilde og radiatoranlegg, brannsikkerhet	<ul style="list-style-type: none">• NEAS har vasket og impregnert teglsteinsfasadene på halvparten av adressene i borettslaget: ESL 91, ESL 93, ESL 95, ESL 97, BJN 24, BJN 26. Utvendig side av balkonger er også vasket• Opparbeidelse av sykkelvaskeplass ved BJN 18 (startet – ferdigstilles i 2024)• Opparbeidet nye hekker der dette manglet under balkonger og ved inngangspartier• Felt syke trær bak ESL 91, foran BJN 16• Energikartlegging og tilbudsinnhenting på utskiftning av energikilde og radiatoranlegg (fortsettelse av arbeidet startet i 2022)• Nye brannslukningsapparat i alle kjeller- og loftsganger, inkludert skilt• Nye brannvarslere i trappeoppganger, kjeller og loft.
2022	Trapper, steinlegging, sykkelstativ, VVS, pipe fyrhus	<ul style="list-style-type: none">• Rehabilitering og ny-etablering av trapper Steinlegging og sykkelstativ• VVS: innstallering av filter i fyrhus og alle fordelingsrom• Isolering av rør tilhørende varmeanlegg• Oppstart samarbeid med Obos prosjekt med ENOVA søknad for oppgradering av varmeanlegg• Rehabilitering av pipe tilhørende fyrhus
2021	Trapper, steinlegging, sykkelstativ, radonmåling, nylegging av varmekabler, vaskemaskin, hengsler utgangsdører	<ul style="list-style-type: none">• Rehabilitering og ny-etablering av trapper Steinlegging og sykkelstativ• Radonmåling (ingen målinger over grense)• Administrering vedr frivillig nylegging av varmekabler bad• Ny vaskemaskin 95A• Nye hengsler på alle utgangsdører
2020	Drenering, takstein, takluker, beslag, trapper, steinlegging og sykkelstativ	<ul style="list-style-type: none">• Det ble gjort arbeid med drenering ved BJN 16 og ESL 91, det var heldigvis ikke store fuktproblemer der.• Takstein på alle tak er sjekket, og defekt stein ble byttet ut.• Takluker ble sjekket og reparert. Beslagene ved alle gavler ble utbedret, og alle vinduskarmer malt. Arbeidet ble ferdigstilt tidlig høst 2020. Trappene i ESL 97A var i veldig dårlig stand og ble revet og bygd opp igjen på nytt. Dette ble et tidkrevende og omfattende arbeid.



		<ul style="list-style-type: none">• Reparasjon av trappene i ESL 97B, BJN 26 B og BJN20 ble gjort etterpå.• For alle oppganger i ESL 97, BJN 20 og BJN 26 ble det hakket opp gammel asfalt og lagt belegningsstein.• Alle disse ni oppgangene har fått nye sykkelstativ. Arbeidet med steinlegging og sykkelstativ vil fortsette i 2021.
2019		<p>I påvente av utredninger ble ikke planlagte store vedlikeholdsprosjekter utført i 2019.</p> <ul style="list-style-type: none">• I et jevnt pågående arbeid med rørsystemer ble det brukt noe over 220 000 kr på VVS-vedlikehold, herav utskiftning av sirkulasjonspumper og nye tappekransvridere.• Brannvernkontroll og bytte av røykvarslere i alle leiligheter er fra og med 2019 en årlig oppgave.
2018	Utvendig maling, elbil mm	<ul style="list-style-type: none">• Utvendig maling: Vinduer, verandadører, treverk på veranda og en del av stålbjelkene ble malt og platene vasket.• Ladeplasser el-bil: 4 felles ladeplasser for elbil etablert.• Sykkelgarasjer: 6 sykkelgarasjer etablert.• Rens ventilasjonskanaler: Rensing av ventilasjonskanaler påbegynt. Varmtvann/rør: Startet vedlikehold og utskiftning knyttet til varmtvannssirkulasjonen.• Vaskerier: Nytt betaling- og bestillingssystem i vaskeriene.
2017	Garasjer, uteplass, bunnled, oljetank	<ul style="list-style-type: none">• Nytt takbelegg, plater på vegger, malt vinduer og porter.• Byttet luftepiper på de siste blokker. Oppgradert med ny sandkasse med lekebord, nytt fallbelegg på hele lekeplassen, ny huske. Alle utemøbler er skiftet ut.• Gamle oljetanker er tømt og forskriftsmessig rensset.• Alle bunnledninger er nå belagt med epoxystrømper.
2016	Bunnledning, vindu, luftepiper, armatur	<ul style="list-style-type: none">• Byttet 250 vinduer og 35 verandadører.• Byttet luftepiper på 3 blokker.• Nye armaturer i alle fellesområder.
2015	Bunnledninger, asfalt, rør	<ul style="list-style-type: none">• Påbegynt arbeid med bunnledninger, trappeneser og pipebeslag.• Asfaltering og oppmerking.• Byttet kloakkrør utenfor 14 og 22



2011 - 2014	Div rehabilitering	<ul style="list-style-type: none">• Byttet alle kraner til radiatoranlegget.• 2014 Nye brannsikre(B60) lofts- og kjellerdører. Nytt nøkkelsystem, loft-, kjeller- og inngangsdører. Inspeksjon og rensing av bunnledninger til alle blokkene.• 2013 Utskifting/reparasjon av rør/kraner, reasfaltering ved nr. 26, montert brannvarslerer kjeller/loft• 2012 Rehabilitering av grillplassen• 2011 Fasaderehabilitering alle blokker Utskifting av gamle rør Installert reduksjonsventiler i kaldtvannsinntakene til blokkene Påbegynt arbeid med generell rehabilitering av uteområdene, herunder opparbeiding av nytt plantefelt bak 95
2010	Diverse	<ul style="list-style-type: none">• Nytt avfallssystem• Tilkobling til fjernvarme• Påbegynt og skiftet ut ca 120 entredører.
1991 - 2009	Diverse rehabilitering	<ul style="list-style-type: none">• 1991 Skiftet El-kjele. 1992-1994 Nye tak.• 1994 Rehabilitering av fasader i tegl. Nye større balkonger.• 2001 Nye stigeledninger.• 2003 Nytt Callinganlegg med kabel til videotelefon.• 2003-2004 Oppussing av ganger m/nye postkasser. 2004 Byttet til kortsystem i vaskeriene.• 2005-2006 Rehabilitering av badene, inkl. soilrør, i borettslaget.• 2006 Byttet låsesylindere i samtlige hoveddører og vaskeri dører. Maling av vinduskarmer og dører. Prosjektering av nye varmerør mellom blokkene (kulvertene).• 2007 Gjennomført legging av nye varmerør i kulvertene. 2009 Drenering utenfor nr. 20 C. Utskifting av kraner i kjellere



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Camilla Tveter (styreleder)	Biskop Jens Nilssøns gate 16C
Knud Therkildsen	Etterstadsletta 95B
Jacob Smith Næss	Biskop Jens Nilssøns gate 16C

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Bente Elisabeth Holm	Biskop Jens Nilssøns gate 26B
Valentin Rey Rosell	Etterstadsletta 91C

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Mette Jansen Wannerstedt	Etterstadsletta 91C
Haavard Kvaløy Kirste	Etterstadsletta 99A

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Camilla Tveter	Biskop Jens Nilssøns gate 16C
----------------	-------------------------------

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Bente Elisabeth Holm	Biskop Jens Nilssøns gate 26B
----------------------	-------------------------------

D. Som valgkomité for ett år foreslås:

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

I valgkomitéen for Etterstad Vest borettslag:

Flemming Trondsen
Morten Slemdal
Cecilie Sletteng

Oslo, 23. februar 2024



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 14.05.24

Selskapsnummer: 99 Selskapsnavn: Etterstad Vest Borettslag

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.