



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 156 740
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ETTERSTADSVINGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Standardveien 1
0581 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 29.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 950156740

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		915 312	872 137
Sum inntekter		915 312	872 137
Kostnader			
Lønnskostnad		31 948	31 948
Annen driftskostnad		875 384	518 967
Sum kostnader		907 332	550 915
Driftsresultat		7 980	321 222
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 363	3 304
Sum finansinntekter		2 363	3 304
Annen finanskostnad		48 010	52 678
Sum finanskostnader		48 010	52 678
Netto finans		-45 647	-49 374
Resultat før skattekostnad		-37 667	271 848
Årsresultat		-37 667	271 848
Totalresultat		-37 667	271 848
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-37 667	271 848
Sum overføringer og disponeringer		-37 667	271 848



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 515 876	5 515 876
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		27 171	27 171
Sum varige driftsmidler		5 543 047	5 543 047
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		640	640
Andre fordringer		12 596	7 342
Sum finansielle anleggsmidler		13 236	7 982
Sum anleggsmidler		5 556 283	5 551 029
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		99 445	
Sum fordringer		99 445	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		604 227	691 558
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		604 227	691 558
Sum omløpsmidler		703 672	691 558
SUM EIENDELER		6 259 956	6 242 587



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 293 115	5 330 781
Sum opptjent egenkapital		5 293 115	5 330 781
Sum egenkapital		5 294 715	5 332 381
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		772 126	817 922
Øvrig langsiktig gjeld		90 696	85 656
Sum annen langsiktig gjeld		862 822	903 578
Sum langsiktig gjeld		862 822	903 578
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		234	277
Leverandørgjeld		102 185	6 350
Sum kortsiktig gjeld		102 419	6 627
Sum gjeld		965 241	910 206
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 259 956	6 242 587



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 364121

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 950 156 740
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ETTERSTADSVINGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Standardveien 1
0581 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 28.04.2026



Organisasjonsnr: 950 156 740
ETTERSTADSVINGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		915 312	872 137
Sum inntekter		915 312	872 137
Kostnader			
Lønnskostnad		31 948	31 948
Annen driftskostnad		875 384	518 967
Sum kostnader		907 332	550 915
Driftsresultat		7 980	321 222
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 363	3 304
Sum finansinntekter		2 363	3 304
Annen finanskostnad		48 010	52 678
Sum finanskostnader		48 010	52 678
Netto finans		-45 647	-49 374
Resultat før skattekostnad		-37 667	271 848
Årsresultat		-37 667	271 848
Totalresultat		-37 667	271 848
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-37 667	271 848
Sum overføringer og disponeringer		-37 667	271 848



Organisasjonsnr: 950 156 740
ETTERSTADSVINGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 515 876	5 515 876
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		27 171	27 171
Sum varige driftsmidler		5 543 047	5 543 047
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		640	640
Andre fordringer		12 596	7 342
Sum finansielle anleggsmidler		13 236	7 982
Sum anleggsmidler		5 556 283	5 551 029
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		99 445	
Sum fordringer		99 445	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		604 227	691 558
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		604 227	691 558
Sum omløpsmidler		703 672	691 558
SUM EIENDELER		6 259 956	6 242 587

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital	1 600	1 600
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	5 293 115	5 330 781
Sum opptjent egenkapital	5 293 115	5 330 781
Sum egenkapital	5 294 715	5 332 381
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	772 126	817 922
Øvrig langsiktig gjeld	90 696	85 656
Sum annen langsiktig gjeld	862 822	903 578
Sum langsiktig gjeld	862 822	903 578
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	234	277
Leverandørgjeld	102 185	6 350
Sum kortsiktig gjeld	102 419	6 627
Sum gjeld	965 241	910 206
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	6 259 956	6 242 587



Organisasjonsnr: 950 156 740
ETTERSTADSVINGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer: Nei

Opplysninger om: Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 21

ETTERSTADSVINGEN BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i ETTERSTADSVINGEN BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

24. mars 2026 kl. 18:00, Styrerrommet v/ Etterstadsvingen Borettslag (E44).

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 møtet. 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.

Annen informasjon

Etter avsluttet årsmøte så vil det bli avholdt et beboermøte - En mindre formell arena hvor det er rom til å stille spørsmål og få svar. Styret vil også informere nærmere om noen pågående prosjekter som vi gjerne skulle hatt beboeres input på.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i ETTERSTADSVINGEN 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
[Scott Myhren] 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 minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Etter loven skal det velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Velges i det fysiske møtet



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 at årets underskudd på -37 667 dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2025.pdf
- 2. 21 Etterstadsvingen Borettslag.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 35 000

Styrets innstilling

Honoraret har vært på stedet hvil over lengre tid - Og det er nå på tide å gjøre en fornuftig korleksjon. Å sitte i styret er åpenbart ikke noe man gjør av økonomiske grunner, men det skal også være rom for å honorere for den innsatsen som legges ned. I tiden som kommer vil det være nødvendig med enda mer oppfølging fra de som sitter i styret knyttet til prosjekter som skal sparkes i gang. Derfor finner Styret det hensiktsmessig å foreslå en økning.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 35 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Aasmund Solem-Aicher
- Einar Tollnes

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Gro Elisabeth Myhren

Sak 8

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:

- Scott Myhren

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Aasmund Solem-Aicher



Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret har i 2025 avholdt 10 styremøter. Sammensetningen har vært uendret siden forrige årsmøte, og styret vurderer seg selv som diversifisert. Ettersom valgkomiteén er avvirket, oppfordres beboere - og i denne omgang særlig yngre andelseiere - til å melde interesse for styreverv.

2025 har vært et ordinært driftsår. Dette har gitt rom for å videreutvikle en mer effektiv og digital arbeidsform, samtidig som saker som krever grundig behandling fremdeles håndteres i fysiske møter. At antall styremøter er noe lavere enn foregående år, vurderes som et tegn på stabil drift og god kontroll: innenfor de rammene man har å operere etter.

Flere langsiktige prosesser som ble omtalt i fjorårets rapport har fortsatt gjennom året. Styret forventer å kunne presentere konkrete tiltak på beboermøtet etter generalforsamlingen knyttet til disse prosessene.

Ved siden av avvikling av "ordinær drift", så vil vi fremheve det følgende som har skjedd gjennom året:

- Fremforhandling av ny forsikringspolise (-25% - *Tilkjent med bakgrunn i det systematiske brannsikringsarbeidet*).
- Ny revisor (*PWC er skiftet ut med Tell, jfr. PWC sitt porteføljesalg*).
- Strøkasse i søppelskur.
- Forfølgelse av ny fartshump i Etterstadsletta m/ tilhørende vibrasjonsproblematikk og alm. fartsgrense.
- Forfølgelse av ny støyskjerm og støttemur mot nabo (Sporveien).
- Oppfølging av ny signalbrakke hos nabo (Sporveien).
- Anskaffelse av nytt felles utstyr (støvsuger, hageredskaper mfl.)
- Skadedyrbekjempelse (møll).
- Nytt, alternativt "juletre".
- Utskifting av låssylinder i en oppgang.

Styret retter en stor takk til beboere som bidrar med vedlikehold og sosiale arrangementer, samt til Etterstad Vel for deres innsats for nærmiljøet.

Annet vedlikehold og Dugnader.

Løpende vedlikehold utføres i stor grad av styret og beboerne. Dette inkluderer blant annet utskifting av lyspærer, batterier i røykvarslere, snømåking, grøntarbeid, skadedyrbekjempelse og mindre reparasjoner. Det ble gjennomført to dugnader i 2025, med godt oppmøte. Styret forventer samme behov i 2026.

Økonomi

Prisveksten man har nevnt i de seneste årsrapporter synes å stabilisere seg noe. Kostnadsnivået blir allikevel værende på et høyt nivå som er krevende å kompensere for.

Utgående saldo 2025 var ca. 605 000 kroner, noe som vurderes som lavt sett opp mot risikoen i bygningsmasen. Forsvarlig økonomistyring har bidrat til at budsjettet er holdt, men dette skyldes i stor grad fravær av større, uforutsette hendelser.

Andelseiere må være forberedt på at felleskostnader kan øke betydelig utover varslede nivåer. Ved større skade og havari vil låneopptak være nødvendig, noe som vil påvirke fellesutgiftene betydelig.



Retningslinjer for Styrearbeid

Styret følger vedtatte retningslinjer for ansvar, habilitet, taushetsplikt, honorering og økonomihåndtering.

Sist gang disse retningslinjene ble revidert er 06.12.22.

Vibbo

Informasjon om borettslaget, felleskostnader og kommunikasjon med styret finnes på vibbo.no. Styret vil publisere informasjon jevnligere via denne kanalen. Den fysiske kontaktkanalen til Styret vurderes avviklet - Da den sjelden er i bruk.

Parkering, nøkler og skilt:

Borettslaget disponerer fire parkeringsplasser for beboere uten garasje. Nøkler bestilles via styret. Digital nøkkel (Obosnøkkelen) er tilgjengelig.

Historikk – større vedlikehold

- 2023: Oppgradering av felles elanlegg
- 2022: Utbedring av stikkledning E44
- 2021: Rehabilitering av piper og takstein
- 2021: Montering av snøfangere
- 2016: Asfaltering av bakgård
- 1998–1999: Fasader og tak
- 1995: El-anlegg



ETTERSTADSVINGEN BORETTSLAG ORG.NR. 950156740, KLIENTNR. 21

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		684 930	455 754
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-37 667	271 848
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-45 796	-42 527
Innsk. øremerk. bankkto		-214	-145
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-83 677	229 176
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		601 254	684 931
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		703 672	691 558
Kortsiktig gjeld		-102 419	-6 627
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		601 254	684 930



ETTERSTADSVINGEN BORETTSLAG

ORG.NR. 950156740, KLIENTNR. 21

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	909 096	867 306	909 000	966 000
Andre inntekter	3	6 216	4 831	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		915 312	872 137	909 000	966 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 948	-3 948	-4 000	-4 000
Styrehonorar	5	-28 000	-28 000	-28 000	-28 000
Revisjonshonorar	6	-8 000	-7 250	-10 500	-11 550
Forretningsførerhonorar		-42 235	-40 610	-43 000	-44 935
Konsulenthonorar		-8 443	-2 388	-43 000	-43 000
Drift og vedlikehold	7	-409 041	-83 838	-560 000	-297 000
Forsikringer		-93 008	-93 005	-101 000	-123 120
Kommunale avgifter	8	-188 140	-173 580	-199 000	-210 109
Energi/fyring	9	-36 220	-37 852	-40 000	-35 000
TV-anlegg/bredbånd		-28 991	-32 904	-37 800	-38 934
Andre driftskostnader	10	-61 306	-47 541	-84 850	-100 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-907 332	-550 915	-1 151 150	-936 147
DRIFTSRESULTAT		7 980	321 222	-242 150	29 853
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 363	3 304	0	0
Finanskostnader	12	-48 010	-52 678	-50 000	-42 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-45 647	-49 374	-50 000	-42 000
ÅRSRESULTAT		-37 667	271 848	-292 150	-12 147
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		0	271 848		
Fra opptjent egenkapital:		-37 667	0		



ETTERSTADSVINGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950156740, KLIENTNR. 21

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	5 270 064	5 270 064
Tomt		245 812	245 812
Andre varige driftsmidler	14	27 171	27 171
Aksjer og andeler	15	640	640
Øremerkede bankinnskudd		12 596	7 342
SUM ANLEGGSMIDLER		5 556 283	5 551 029
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		86 803	0
Andre kortsiktige fordringer	16	12 642	0
Driftskonto OBOS-banken		604 227	691 558
SUM OMLØPSMIDLER		703 672	691 558
SUM EIENDELER		6 259 956	6 242 587
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 100 * 16		1 600	1 600
Opptjent egenkapital		5 293 115	5 330 781
SUM EGENKAPITAL		5 294 715	5 332 381
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	772 126	817 922
Borettsinnskudd	18	54 400	54 400
Annen langsiktig gjeld	19	36 296	31 256
SUM LANGSIKTIG GJELD		862 822	903 578
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		102 185	6 350
Påløpte renter		234	277
SUM KORTSIKTIG GJELD		102 419	6 627
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 259 956	6 242 587



Pantstillelse	20	986 178	986 178
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.02.2026
Styret i Etterstadsvingen Borettslag

Scott Myhren Aasmund Solem-Aicher Einar Tollnes
Line Elvhaug



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk 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 verdi-forningelse. 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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	885 696
Garasje	21 600
Parkering	1 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	909 096

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Div nettinnbetalinger	6 216
SUM ANDRE INNETEKTER	6 216

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-3 948
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 948

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 2024/2025	-28 000
SUM STYREHONORAR	-28 000

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-8 000
SUM REVISJONSHONORAR	-8 000

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-300 793
Drift/vedlikehold VVS	-17 306
Drift/vedlikehold elektro	-1 260
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-77 377
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-6 402
Egenandel forsikring	-5 000
Kostnader dugnader	-904
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-409 041

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

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-116 915
Feie- og tilsynsgebyr	-3 159
Renovasjonsgebyr	-68 066
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-188 140

NOTE 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-36 220
SUM ENERGI / FYRING	-36 220

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-15 806
Diverse utstyr	-8 665
Annet driftsmateriale	-179
Snørydding	-19 250
Andre driftskostnader	-6 555
Andre kontorkostnader	-600
Kontingenter	-4 320
Gave, ikke fradragsberettiget	-3 540
Bank- og kortgebyr	-2 074
Øreavrunding	-1
Velferdskostnader	-316
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-61 306



NOTE 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 149
Renter av sparekonto i OBOS-banken	214
SUM FINANSINNTEKTER	2 363

NOTE 12

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-48 010
SUM FINANSKOSTNADER	-48 010

NOTE 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	929 264
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	4 340 800
SUM BYGNINGER	5 270 064

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasjeanlegg		
Kostpris	24 500	24 500
Innskudd garasje		
Kostpris	2 670	2 670
Ladebokser elbil		
Tilgang 2021	30 045	
Avskrevet tidligere	-30 044	
Avskrevet i år	0	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		27 171
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		0

NOTE 15

AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier aksjer i Etterstad Kabel TV. Denne investeringen er regnskapsført etter at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 16 Pålydende: kr.40 Balanseført verdi: kr. 640

Aksjeselskapets navn: Etterstad Kabel TV

Den samlede aksjekapital i Etterstad Kabel-TV er på kr. 636 400.

NOTE 16

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	12 642
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	12 642



NOTE 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,55 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2022

-931 778

Nedbetalt tidligere

113 856

Nedbetalt i år

45 796

-772 126

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-772 126

NOTE 18

BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd

-54 400

SUM BORETTSINNSKUDD

-54 400

NOTE 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak

-11 796

Annen langsiktig gjeld

-24 500

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD

-36 296

NOTE 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

54 400

Pantelån

772 126

826 526

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger

5 270 064

Tomt

245 812

TOTALT

5 515 876



Til generalforsamlingen i Etterstadsvingen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Etterstadsvingen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 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. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

Tell Norge AS, Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no

Vedlegg 2

16 av 19

21 Etterstadsvingen Borettslag.pdf

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 25. februar 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 24.03.26

Selskapsnummer: 21 Selskapsnavn: ETTERSTADSVINGEN 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: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim