



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 984 418 728  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET ETTERSTADKROKEN  
5 C OG D  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Kristine Finnanger  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 16.04.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 624 739	1 518 606
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 624 739</b>	<b>1 518 606</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	51 280	91 280
Annen driftskostnad	3	2 714 352	1 411 658
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 765 632</b>	<b>1 502 938</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 140 893</b>	<b>15 668</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 716	7 413
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 716</b>	<b>7 413</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 716</b>	<b>7 413</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 138 177</b>	<b>23 081</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 138 177</b>	<b>23 081</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 138 177</b>	<b>23 081</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 138 177</b>	<b>23 081</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 138 177	23 081
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 138 177</b>	<b>23 081</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		14 763	14 423
Andre fordringer		40 787	5 000
Sum fordringer		55 550	19 423
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		762 131	1 850 439
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		762 131	1 850 439
Sum omløpsmidler		817 681	1 869 862
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>817 681</b>	<b>1 869 862</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		685 381	1 823 559
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>685 381</b>	<b>1 823 559</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>685 381</b>	<b>1 823 559</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		104 809	25 575
Annen kortsiktig gjeld		27 491	20 728
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>132 300</b>	<b>46 303</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>132 300</b>	<b>46 303</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>817 681</b>	<b>1 869 862</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 256804

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 984 418 728  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET ETTERSTADKROKEN  
5 C OG D  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: Kristine Finnanger  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 24.05.2022



Organisasjonsnr: 984 418 728  
EIERSEKSJONSSAMEIET ETTERSTADKROKEN  
5 C OG D

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 624 739	1 518 606
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 624 739</b>	<b>1 518 606</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	51 280	91 280
Annen driftskostnad	3	2 714 352	1 411 658
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 765 632</b>	<b>1 502 938</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 140 893</b>	<b>15 668</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 716	7 413
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 716</b>	<b>7 413</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 716</b>	<b>7 413</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 138 177</b>	<b>23 081</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 138 177</b>	<b>23 081</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 138 177</b>	<b>23 081</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 138 177</b>	<b>23 081</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 138 177	23 081
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 138 177</b>	<b>23 081</b>



Organisasjonsnr: 984 418 728  
EIERSEKSJONSSAMEIET ETTERSTADKROKEN  
5 C OG D

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		14 763	14 423
Andre fordringer		40 787	5 000
Sum fordringer		55 550	19 423
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		762 131	1 850 439
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		762 131	1 850 439
Sum omløpsmidler		817 681	1 869 862
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>817 681</b>	<b>1 869 862</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		685 381	1 823 559



Sum opptjent egenkapital	685 381	1 823 559
Sum egenkapital	685 381	1 823 559
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	104 809	25 575
Annen kortsiktig gjeld	27 491	20 728
Sum kortsiktig gjeld	132 300	46 303
Sum gjeld	132 300	46 303
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	817 681	1 869 862



Organisasjonsnr: 984 418 728  
EIERSEKSJONSSAMEIET ETTERSTADKROKEN  
5 C OG D

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

1

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

## Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

### Antall aksjer og aksjeeiere

## Note

3



## Lønn og ytelser

**Note**  
3

**Ytelser til ledende personer**  
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

## Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**  
3

## Ytelser til andre ledende personer

**Note**  
3

## Ytelser til revisjon

**Note**  
5

## Antall årsverk i regnskapsåret

**Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:**  
0.00

**Note**  
5

**Obligatorisk tjenstepensjon**  
Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:  
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**  
4

## Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

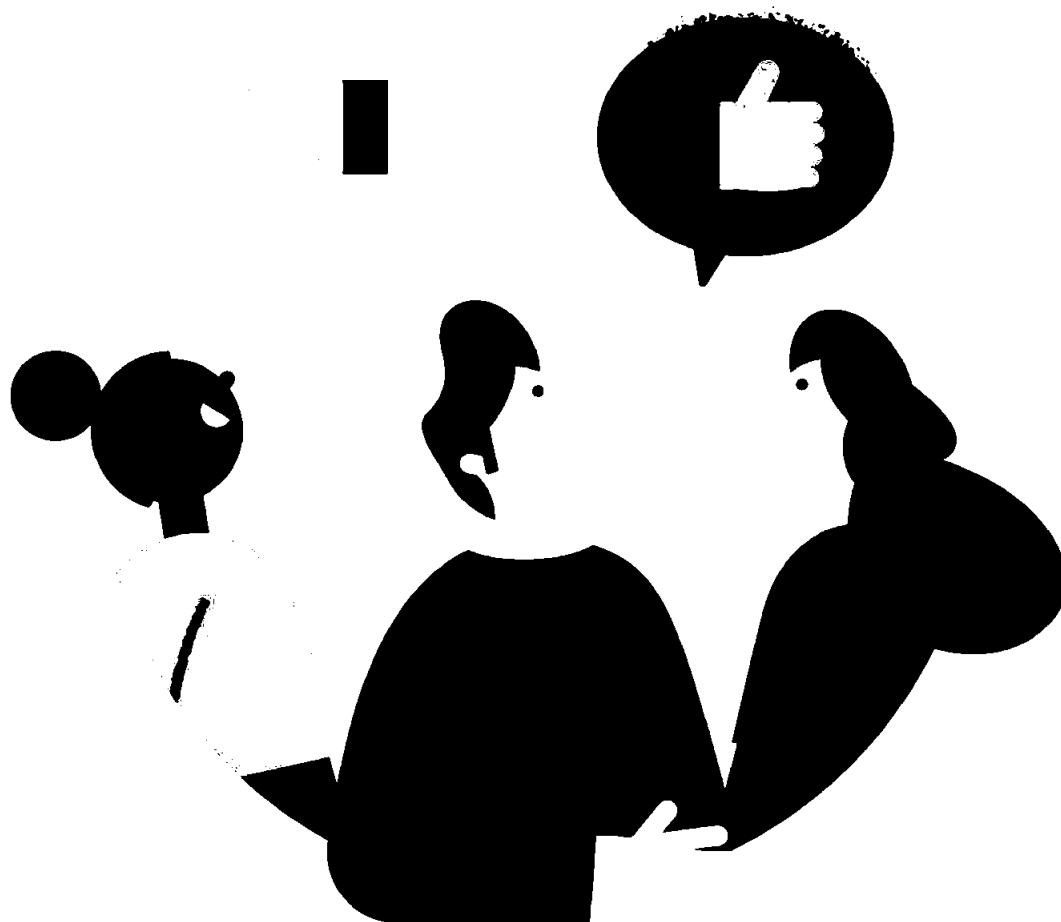
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
---------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
------------------------------------	------------------	------------------	----------------



Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



## Årsmøte 2022

5434 Etterstadkroken 5 C og D S/E





## Til seksjonseierne i Etterstadkroken 5 C og D S/E

### Velkommen til elektronisk årsmøte, 22 April 2022.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Etterstadkroken 5 C og D S/E det kommende året.

#### Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.



## Innkalling til årsmøte

---

Ordinært årsmøte i Etterstadkroken 5 C og D S/E  
avholdes elektronisk 22 April 2022.

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

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

**2. ÅRSRAPPORT FOR 2021**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Innglassing av balkonger/terrasser i Etterstadkroken 5 C/D.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Oslo, 05.04.2022  
Styret i Etterstadkroken 5 C og D S/E

Harald Åsegaard    Torkil Norstrøm    Knut Erik Tvedt Skarberg

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



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Harald Åsegaard	Etterstadkroken 5 C
Styremedlem	Torkil Norstrøm	Etterstadkroken 5 C
Styremedlem	Knut Erik Tvedt Skarberg	Etterstadkroken 5 D
Varamedlem	Johan Ulleland	Etterstadkroken 5 D

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

### Generelle opplysninger om Etterstadkroken 5 C og D S/E

Sameiet består av 40 seksjoner.

Etterstadkroken 5 C og D S/E er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984418728, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Etterstadkroken 5 C-D

Gårds- og bruksnummer:  
135 46

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

### Forretningsførsel og revisjon

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

### Styrets arbeid

Det har i perioden siden forrige generalforsamling vært avholdt i alt 9 ordinære styremøter. Styret gjennomfører jevnlig HMS-runder der heiser, oppganger og bodareal sjekkes for feil og mangler. Dette har vært gjennomført flere ganger i løpet av perioden. Styret har i perioden gitt beboerne informasjon gjennom oppslag på tavlene i oppgangene.

### Vedlikehold

Det ble på grunn av COVID-19 ikke gjennomført dugnad i sameiet i perioden. Det har imidlertid vært gjennomført endel annet vedlikehold.



## Styret vil særlig trekke frem følgende innsatsområder fra perioden:

- Styret har fortsatt arbeidet med vedlikehold av fasade. Maling av vinduer har vært delt i to faser. Fase 1 ble gjennomført som planlagt i løpet av 2021, fase 2 gjennomføres i løpet av 2022.
- Det har blitt foretatt ombygning/oppgradering av heisene i begge oppgangene. Det har fra styret medgått mye tid til oppfølging av dette i løpet av 2021. Arbeidet har blitt gjennomført og fullført uten store klager eller HMS hendelser. Det er i forbindelse med arbeidene inngått en ny serviceavtale med Schindler.
- Styret har arbeidet med forskjellige forslag til løsning på sykkelparkering etter forrige sameiemøte hvor det ble godkjent en ramme på 150 000 NOK. Styret sendte inn søknad til OBOS og har fått godkjent et tilskudd på kroner 40 000 NOK (forutsatt at prosjektet gjennomføres innen 14. juni 2022). Etter å ha hentet inn priser og forslag på forskjellige løsninger så har ikke styret funnet en akseptabel løsning innenfor de prisrammer og arealer som er tilgjengelig. Styret har i slutten av perioden istedenfor tatt opp saken i Etterstadkroken Vel og bedt om at det jobbes frem en felles løsning på sykkelparkering. Dette ble i starten av 2022 avvist på et styremøte i Vellet uten at de andre sameiene var interessert i å se på hvilke løsninger som kunne fremmes. Styret oppfatter dette som skuffende av Vellet. Styret har dermed ikke kommet i mål med denne saken og det vil bli opp til det neste styret å ta denne saken videre.

## Økonomi/Forsikring

Styret besluttet å ikke øke husleien i år da det har vært flere større økninger de siste årene for å ta høyde for kostnaden til utskiftning av heis. Dette er gjennomført og kostnadene er tatt i løpet av 2021. Dagen husleie har blitt vurdert som høy nok til å dekke generell prisstigning uten justering. Avhengig av hvordan strømsituasjon og annen inflasjon utvikler seg kan dette endre seg, men det blir opp til et nytt styre å ta en løpende vurdering på.

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 624 739.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 765 632.

### **Resultat**



Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 138 177 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

Posten drift og vedlikehold er beregnet til kr 585 000.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021. 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 2021.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

Revisjonsberetning settes inn på to egne side



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Etterstadkroken 5 C og D

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eierseksjonssameiet Etterstadkroken 5 C og D.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapporten.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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>

BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: UUCIK-DDHM8-IGCAO-GOZAC-TAHXI-CS8Q2



# PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

## Sven Mozart Aarvold

Partner

Serial number: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-01 13:46:09 UTC



Penneo document key: UUCIK-DDHM8-IGCAO-GOZAC-TAHXI-CS8QZ

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

### How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at **<https://penneo.com/validate>**





## 5434 - ETTERSTADKROKEN 5 C OG D S/E

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 608 876	1 503 648	1 609 000	1 609 000
Andre inntekter	3	15 863	14 958	0	2 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 624 739</b>	<b>1 518 606</b>	<b>1 609 000</b>	<b>1 611 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-11 280	-11 280	-11 280	-12 000
Styrehonorar	5	-40 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-9 579	-6 495	-10 000	-5 000
Andre honorarer		-40 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-94 408	-91 793	-95 005	-97 000
Konsulenthonorar	7	-740	-5 710	-2 500	-5 000
Kontingenter		0	-1 600	-2 500	0
Drift og vedlikehold	8	-1 681 386	-532 461	-1 700 000	-585 000
Forsikringer		-66 974	-64 363	-69 550	-75 000
Kommunale avgifter	9	-272 173	-268 653	-271 125	-295 000
Kostnader sameie	13	-140 856	-140 856	-165 000	145 000
Energi/fyring		-193 969	-88 348	-65 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-133 075	-130 771	-135 400	-140 000
Andre driftskostnader	10	-81 194	-80 608	-89 700	-92 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 765 632</b>	<b>-1 502 938</b>	<b>-2 697 060</b>	<b>-1 681 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-1 140 893</b>	<b>15 668</b>	<b>-1 088 060</b>	<b>-70 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	2 716	7 413	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>2 716</b>	<b>7 413</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-1 138 177</b>	<b>23 081</b>	<b>-1 088 060</b>	<b>-70 000</b>

#### Overføringer:

Til opptjent egenkapital

Fra opptjent egenkapital

Udekket tap

Reduksjon udekket tap

Til annen egenkapital (BRUKES KUN VED IN)

## 5434 - ETTERSTADKROKEN 5 C OG D S/E



## BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		5 592	0
Kundefordringer		14 763	14 423
Forskuddsbetalte kostnader		34 770	0
Andre kortsiktige fordringer	12	425	5 000
Driftskonto OBOS-banken		96 668	342 267
Sparekonto OBOS-banken		320 949	1 164 403
Sparekonto OBOS-banken II		344 514	343 769
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>817 681</b>	<b>1 869 862</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>817 681</b>	<b>1 869 862</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		685 381	1 823 559
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>685 381</b>	<b>1 823 559</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 491	20 728
Leverandørgjeld		104 809	25 575
Annen kortsiktig gjeld		0	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>132 300</b>	<b>46 303</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>817 681</b>	<b>1 869 862</b>

Pantstillelse  
Garantiansvar

13

Oslo, 05.04.2022,

STYRET I ETTERSTADKROKEN 5 C OG D S/E

Harald Åsegaard

Torkil Norstrøm

Knut Erik Tvedt Skarberg

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



Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

## 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.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

## FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

## SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 608 876
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 608 876</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

5451	14 763
Nettinnbetalinger	400
Nøkler, bombrikke, portåpner	700
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>15 863</b>

## NOTE: 4

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 280
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-11 280</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 2020/2021, og er på kr 40 000

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 579

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

OBOS Eiendomsforvaltning AS -740

**SUM KONSULENTHONORAR -740**

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

Drift/vedlikehold bygninger -360 163

Drift/vedlikehold elektro -5 701

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -106 767

Drift/vedlikehold heisanlegg -1 208 754

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -1 681 386**

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

Vann- og avløpsavgift -164 347

Renovasjonsavgift -107 825

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -272 173**

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

Renhold ved firmaer -74 357

Andre fremmede tjenester -149

Trykksaker -230

Andre kontorkostnader -280

Porto -725

Kontingenter -1 600

Bank- og kortgebyr -2 953

Velferdskostnader -900

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -81 194**

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken 2 716

**SUM FINANSINNTEKTER 2 716**

**NOTE: 12****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**



12

Etterstadkroken 5 C og D S/E

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	425
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>425</b>

**Sak A:**

Forslagstillere: Johan Ulleland, Etterstadkroken 5D

**Søke Oslo kommune ved Plan- og bygningsetaten (PBE) om tillatelse til innglassing av balkonger/terrasser i Etterstadkroken 5 C/D.****Bakgrunn**

Montering av glassvegger på terrassen defineres som fasadeendring og krever tillatelse fra kommunen ved Plan- og bygningsetaten. En slik tillatelse må hvert enkelt boligselskap/sameie (med eget org. nr.) søke etaten om. En tillatelse har en gyldighet på 3 år.

Etterstadkroken 5 og 7 består av 8 selskaper og flere av disse har søkt om slik tillatelse. Innglassing av terrasser er da også foretatt ved flere av boligblokkene i Etterstadkroken.

Terrassene i vår blokk er vestvendt og en innglassing vil gi økt bruksverdi og glede av terrassene spesielt i vår og høstmånedene.

Spørsmålet om å utarbeide en søknad fra vårt boligsameie var oppe på det digitale årsmøtet for 2 år siden men oppnådde ikke tilstrekkelig flertall for et vedtak (2/3 av de stemmeberettigede). Kostnadene tilknyttet søknadsbehandlingen, er anslått til ca. kr. 50 000.

På det digitale møtet fikk man dessverre ikke diskutert saken og fremlegg av ulike synspunkter. Begrunnelsen blant de som ikke ønsket å støtte forslaget om en søknad antas å være at kostnadene med søknaden var foreslått delvis dekket av sameiet. Da kostnadene med en innglassing er såpass høy (kr. 100 000 – 150 000) er en mulig antakelse at kun et fåtall vil benytte seg av en tillatelse og at bruk av sameiets midler på en slik søknad ikke bør prioriteres.

Det understrekes at en innglassing krever tillatelse fra PBE men beboerne står fritt til å benytte seg av tillatelsen. En søknad forplikter derfor ingen beboer til å ta kostnaden med en ombygging. Det er opp til hver enkelt.

Finansieringsmodellen ved forrige gangs behandling ble foreslått utfra at den er brukt av flere av boligselskapene i Etterstadkroken. Noen sameier/borettslag har i sin helhet dekket kostnadene med søknadsprosessen.

Det er beklagelig at muligheten for innglassing er høyst forskjellig i ett og samme boligkompleks og er avhengig av hvilken blokk man bor i.

**Ny behandling**

Saken ønskes derfor tatt opp på nytt. Siden det heller ikke denne gangen er mulig å få belyst saken i et fysisk møte legges den herved frem pånytt men med en endret kostnadsdekning.

Det foreslås nå at kostnadene med søknaden dekkes av de beboere som ønsker innglassing og som vil bruke tillatelsen til dette.

Det er kommet signaler om at ombygging av terrasser/uteområder for toppleilighetene ikke uten videre godkjennes av PBE. Etaten har satt restriksjoner på ombygging av



toppterrasser og takterrasser i Oslo. Det er også forventet at styret i sameiet har synspunkter på ombygging som omfatter blokkens bygningsmessige struktur.

**Foreliggende henvendelse vil således gjelde søknad om innglassing av terrasser fra grunnplanet opp til og med 3. etasje.**

#### **Forslagsstillers forslag**

Forslagsstiller ønsker at søknaden til PBE om fasadeendring vurderes på nytt av årsmøtet 2022.

- Årsmøtet må ha nødvendig flertall for at en søknad kan sendes. Søknaden må fremmes fra sameiet.
- Kostnadene med søknaden skal dekkes av aktuelle interessenter/beboere.
- Forslagsstiller påtar seg å dekke kostnadene med søknaden i første omgang. Dersom nye interessenter kommer til i søknadens gyldighetsperioden (3 år) fordeles de samlede kostnader med søknaden med lik andel på hver. Alle interessentene forplikter å betale avtalt andel.

#### **Styrets forslag til vedtak:**

- Styret anbefaler at årsmøtet 2022 beslutter at det utarbeides en søknad til PBE om å tillate innglassing av balkonger/terrasser i Etterstadkroken 5 C/D.
- Søknaden omfatter fasader på sør-, vest- og nordside av bygningen og gjelder for terrasser fra bakkeplan opp til og med 3. etasje.
- Kostnadene med søknadsprosessen dekkes av aktuelle beboere/interessenter.

Oslo, 25. mars 2022



**Valg av tillitsvalgte:**

**A) Valg av styreleder for 1 år**

Knut Erik Skarberg er foreslått

**B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år**

Emelie Maria Brun er foreslått

Torben Moss er Foreslått

**C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år**

Harald Åsegaard er foreslått

**D) Valg av valgkomitee**

Johan Ulleland og Trond Karlsen er foreslått



## **Annen informasjon om sameiet**

### **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.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565757. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier 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 sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers 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 sameiet 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 sameiet 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.

### **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne



av selskapene. Etterstadkroken 5 C og D S/E er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

### **Energimerking**

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

### **Kabel-TV**

Telia (Get) er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside [www.telia.no](http://www.telia.no).

### **Større vedlikehold og rehabilitering**

2010	Etablering av nytt avfallssystem
2009	El.sjekk og HMS-kontroll



**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.