



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 426 373  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ETTERSTAD GATA 18 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning  
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: Rita Mikkelsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2022

### 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, 29.08.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		639 921	873 670
<b>Sum inntekter</b>		<b>639 921</b>	<b>873 670</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		10 269	10 269
Annen driftskostnad		361 128	325 370
<b>Sum kostnader</b>		<b>371 397</b>	<b>335 639</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>268 524</b>	<b>538 031</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		121	56
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>121</b>	<b>56</b>
Annen finanskostnad		183 766	229 639
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>183 766</b>	<b>229 639</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-183 645</b>	<b>-229 583</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>84 879</b>	<b>308 448</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>84 879</b>	<b>308 448</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>84 879</b>	<b>308 448</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>84 879</b>	<b>308 448</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		84 879	308 448
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>84 879</b>	<b>308 448</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>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		19 250 000	19 250 000
Sum varige driftsmidler		19 250 000	19 250 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		19 250 000	19 250 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		58 210	54 031
Sum fordringer		58 210	54 031
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		113 029	110 571
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		113 029	110 571
Sum omløpsmidler		171 239	164 601
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>19 421 239</b>	<b>19 414 601</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		900	900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>900</b>	<b>900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 318 120	2 233 240
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 318 120</b>	<b>2 233 240</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 319 020</b>	<b>2 234 140</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 378 534	9 438 534
Øvrig langsiktig gjeld		7 704 000	7 704 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>17 082 534</b>	<b>17 142 534</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>17 082 534</b>	<b>17 142 534</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 100	1 006
Leverandørgjeld		4 048	22 867
Skyldige offentlige avgifter		4 389	
Annen kortsiktig gjeld		10 148	14 054
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>19 685</b>	<b>37 927</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>17 102 219</b>	<b>17 180 461</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>19 421 239</b>	<b>19 414 601</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 355146

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 987 426 373  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ETTERSTAD GATA 18 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning  
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: Rita Mikkelsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2022

**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, 09.06.2022



Organisasjonsnr: 987 426 373  
ETTERSTAD GATA 18 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		639 921	873 670
<b>Sum inntekter</b>		<b>639 921</b>	<b>873 670</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		10 269	10 269
Annen driftskostnad		361 128	325 370
<b>Sum kostnader</b>		<b>371 397</b>	<b>335 639</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>268 524</b>	<b>538 031</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		121	56
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>121</b>	<b>56</b>
Annen finanskostnad		183 766	229 639
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>183 766</b>	<b>229 639</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-183 645</b>	<b>-229 583</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
		84 879	308 448
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
		84 879	308 448
<b>Årsresultat</b>		<b>84 879</b>	<b>308 448</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>84 879</b>	<b>308 448</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		84 879	308 448
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>84 879</b>	<b>308 448</b>



Organisasjonsnr: 987 426 373  
ETTERSTAD GATA 18 BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		19 250 000	19 250 000
Sum varige driftsmidler		19 250 000	19 250 000

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		19 250 000	19 250 000
-------------------	--	------------	------------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		58 210	54 031
Sum fordringer		58 210	54 031

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		113 029	110 571
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		113 029	110 571

Sum omløpsmidler		171 239	164 601
------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>19 421 239</b>	<b>19 414 601</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		900	900
Sum innskutt egenkapital		900	900

<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 318 120	2 233 240



Sum opptjent egenkapital	2 318 120	2 233 240
Sum egenkapital	2 319 020	2 234 140
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	9 378 534	9 438 534
Øvrig langsiktig gjeld	7 704 000	7 704 000
Sum annen langsiktig gjeld	17 082 534	17 142 534
Sum langsiktig gjeld	17 082 534	17 142 534
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 100	1 006
Leverandørgjeld	4 048	22 867
Skyldige offentlige avgifter	4 389	
Annen kortsiktig gjeld	10 148	14 054
Sum kortsiktig gjeld	19 685	37 927
Sum gjeld	17 102 219	17 180 461
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>19 421 239</b>	<b>19 414 601</b>



Organisasjonsnr: 987 426 373  
ETTERSTAD GATA 18 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





# Årsmøte 2022

Etterstadgata 18 Brl

Digitalt årsmøte avholdes 11. mai - 14. mai 2022

Selskapsnummer: 3835





## Velkommen til årsmøte i Etterstadgata 18 Brl

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 11. mai kl. 12:00 og lukker 14. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3835>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte
6. Leilighet 401: Uriktige tegninger hos Oslo kommune Plan- og Bygningsetaten

Med vennlig hilsen,

**Styret i Etterstadgata 18 Brl**



Sak 1

## **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 2

## **Valg av protokollvitner**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

### **Styrets innstilling**

Anne Teppen og Magnus Knutsen Bjørke

### **Forslag til vedtak**

Anne Teppen og Magnus Knutsen Bjørke

Sak 3

## **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.

### **Vedlegg**

1. 3835 Årsrapport.pdf



Sak 4

### Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 9.000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 9.000.

Sak 5

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Mitsem Borgersen

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Magnus Knutsen Bjørke
- Mahin Lajevardi

Sak 6

### Leilighet 401: Uriktige tegninger hos Oslo kommune Plan- og Bygningsetaten

**Forslag fremmet av:**

Andelseiere leilighet 401: Iren Lyngnes, mobil 97536067, iren@dittvikarbyra.no Théa Løkkeberg, mobil +46708465001, thea.lokkeberg@gmail.com

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)



Etterstadgata 18b, Oslo, er per i dag uriktig registrert hos Oslo kommune Plan- og Bygningsetaten (bl.a. leilighet 301 og 401). Forslagsstiller ble oppmerksom på dette da vi skulle selge leilighet 401 høsten 2021, etter at vår far Willie Erik Olsen (tidligere eier) gikk bort. Samtidig ble det oppdaget at tegningene for garasjelegget (som ligger hos Plan- og bygg) ikke heller stemmer med hvordan det ser ut i dag (og har sett ut siden bygget ble «ferdigstilt»).

Plan- og bygg godkjenner dokumenter/tegninger på tillit (så var praksis når Etterstadgata 18b skulle få sin ferdigstillelse attest). Nå viser det seg at det ikke var korrekte tegninger som ble lagt til grunn for godkjenning. Ergo stemmer ikke kart og virkelighet overens og dokumentasjonen for seksjonering er ikke riktig.

Det viser seg at det vi i dag kaller leilighet 401 og 301 (2 separate enheter) hos Plan- og bygg, er 1 (en) enhet. Dette må endres.

Forslagsstiller/andelseier til leilighet 401 (både Iren Lyngnes og Théa Løkkeberg) har vært i kontakt med bl.a. styreleder Frode Rennemo for å samarbeide om dette forholdet. Ettersom vi (forslagsstiller) ikke har fått positiv respons, anser vi at det er for alle andelseieres interesse, at vi tar opp denne saken på generalforsamlingen.

### **Styrets innstilling**

Styret har bistått etter beste evne i denne saken gjennom å kartlegge dokumentasjon hos oss og i saksarkivet hos plan og bygningsetaten. Styrets hypotese er at plan og bygningsetaten har glemt å arkivere de nye tegningene til byggesaken. Willie byttet også entreprenørfirma under byggeprosessen som også kan ha forårsaket noe kluss i saksbehandlingen.

Her har vi lagt ned en del tid, og mener vi har vært hjelpelige og samarbeidsvillige. Videre ser ikke styret at borettslaget har noe ansvar for at dokumentasjon mellom utbyggere og kommunen er riktig. Dette mener vi er noe de profesjonelle partene burde løse.

Vi har også fått juridisk bistand gjennom Huseiernes Landsforbund, som ikke kan se at borettslaget skal ansvarliggjøres her.

Basert på denne informasjonen anbefaler styret generalforsamlingen om å stemme mot dette forslaget.



## **Forslag til vedtak**

Forslag til vedtak – i 2 deler:1. At borettslaget tar ansvar for å rydde opp i denne saken (bl.a. leilighet 401 og 301, garasjeanlegget, og eventuelle andre forhold som kan bli avdekket). Borettslaget må bringe forholdene til rette og få en korrekt ferdigstillelsesattest hos Plan- og Bygningsetaten. Slik at bl.a leilighet 401 kan selges.2. Kostnaden fordeles likt mellom alle andelseiere. I dette inngår både framtidige og allerede betalte fakturaer fra advokat Liv Zimmerman/Advokatfirma Hjort (spesialist på byggesaker) og arkitekt Olav Bjerve (siste tegningene på huset) som andelseiere for leilighet 401 har sett seg nødt til å engasjere.



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Frode Rennemo	Etterstadgata 18 B
Styremedlem	Anne Mitsem Borgersen	Langvikveien 103
Styremedlem	Marte Johannesson	Danmarks Gate 10
Varamedlem	Magnus Knutsen Bjørke	Etterstadgata 18 B
Varamedlem	Mahin Lajevardi	Etterstadgata 18 B

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

### Generelle opplysninger om Etterstadgata 18 Brl

Borettslaget består av 9 andelsleiligheter.

Etterstadgata 18 Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987426373, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Etterstadgata 18

Gårds- og bruksnummer:

232 467

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

Etterstadgata 18 Brl har ingen ansatte.

### Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Borettslagets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

I 2021 ble det holdt tre ordinære styremøter i form av videomøte samt flere uformelle samtaler. Styrets medlemmer har også hatt tett kontakt på epost.

Willie gikk bort. Og i forbindelse med dette har vi bistått arvingene med å finne ut av manglende tegninger for leiligheten hos plan og bygningsetaten.

I fjor høst ble det avholdt dugnad før vinteren. Videre har vi brukt vaktmestertjenestene til Rene Bygårder mye dette året. Garasjevask og oppmerking av parkeringsplasser ble utført i sommer. På vinterstid for strøing og måking, da vi har hatt mye snø og is utenfor bygget. Vi har også fått byttet ut flere lysarmatur både i garasjen og i bygget.

Vi har fått nye leietakere i henholdsvis Magnus Knutsen Bjørkes leilighet og Willie Olsens leilighet.

På slutten av året justerte vi husleia for å møte økende kostnader, samt bygge opp et buffer.

Styret har undersøkt mulighetene rundt elbillading i garasjen. Her har vi ikke konkludert ennå.

På starten av året har vi startet prosessen med å få rensset ventilasjonsanlegget. Vi har også sett på muligheten å få montert lekkasjevarsler på varmtvannsberederne, da disse nærmer seg 20 år gamle.

Til slutt vil styret nevne at vi følger og responderer på nabovarsler som kommer i forbindelse med utbyggingsplaner.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 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 639 921.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr -371 397.

### Resultat

Årets resultat på kr 84 879 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 0 på IN-ordningen.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 151 554 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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 generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det ikke beregnet noe til større vedlikehold.

### 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.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Etterstadgata 18 Brl.

### Lån

Etterstadgata 18 Brl har to lån i Handelsbanken.

Lån 1 er et serielån med flytende rente. Løpetiden er 10 år.

Lån 2 er et annuitetslån med flytende rente. Løpetiden er 41 år.

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

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på økning av felleskostnadene på 10 % og en økning av felleskostnadene kategori kabel-tv Get med 8%

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vik  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Etterstad Gata 18 Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Etterstad Gata 18 Borettslag.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

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

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 [fyll inn hva annen informasjon består av]. 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 i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god

Penneo Dokumentnr: 62084-YBU0-LIEBW-AKZCF-BBC57-SIZCS



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 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 avgjøre 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 Dokumentnr: 62084-YIBUO-LTEBW-AKZCF-BBC57-SIZCS



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-25 18:02:59 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 62084-YBU0-LTEBW-AKZCF-BBC57-SJZC5

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

13 av 26 2022-04-25 18:02:59 UTC



## ETTERSTAD GATA 18 BORETTSLAG ORG.NR. 987 426 373, KUNDENR. 3835

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>126 674</b>	<b>78 226</b>	<b>126 674</b>	<b>151 554</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		84 879	308 448	68 454	282 700
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-60 000	-60 000	-59 000	-59 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	0	-200 000	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>24 879</b>	<b>48 448</b>	<b>9 454</b>	<b>223 700</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>151 554</b>	<b>126 674</b>	<b>136 128</b>	<b>375 254</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		171 239	164 601		
Kortsiktig gjeld		-19 685	-37 927		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>151 554</b>	<b>126 674</b>		



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		175 104	217 322	176 232	189 732
Innkrevde felleskostnader	2	456 348	456 348	456 768	494 268
Andre inntekter	3	8 469	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>639 921</b>	<b>673 670</b>	<b>633 000</b>	<b>684 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-1 269	-1 269	-1 269	-1 300
Styrehonorar	5	-9 000	-9 000	-9 000	-9 000
Revisjonshonorar	6	-6 399	-7 873	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-45 655	-44 390	-45 700	-47 000
Konsulenthonorar	7	-12 719	-7 560	-10 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-39 463	-44 046	-52 000	-50 000
Forsikringer		-35 324	-35 027	-36 500	-38 000
Kommunale avgifter	9	-74 396	-73 471	-74 077	-76 500
Energi/fyring		-33 036	-10 063	-36 000	-32 000
TV-anlegg/bredbånd		-53 373	-52 480	-60 000	-55 000
Andre driftskostnader	10	-60 762	-50 460	-45 000	-63 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-371 397</b>	<b>-335 639</b>	<b>-377 546</b>	<b>-401 300</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>268 524</b>	<b>338 031</b>	<b>255 454</b>	<b>282 700</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		0	200 000	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>268 524</b>	<b>538 031</b>	<b>255 454</b>	<b>282 700</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	121	56	0	0
Finanskostnader	12	-183 766	-229 639	-187 000	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-183 645</b>	<b>-229 583</b>	<b>-187 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>84 879</b>	<b>308 448</b>	<b>68 454</b>	<b>282 700</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		84 879	308 448		



<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	17 250 000	17 250 000
Tomt		2 000 000	2 000 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>19 250 000</b>	<b>19 250 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		94	0
Forskuddsbetalte kostnader		55 256	53 373
Andre kortsiktige fordringer	14	2 860	658
Driftskonto OBOS-banken		108 709	109 375
Skattetrekkskonto OBOS-banken		3 120	0
Sparekonto OBOS-banken		1 199	1 196
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>171 239</b>	<b>164 601</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>19 421 239</b>	<b>19 414 601</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 9 * 100		900	900
Annen egenkapital	15	2 318 120	2 233 240
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 319 020</b>	<b>2 234 140</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	9 378 534	9 438 534
Borettsinnskudd	17	7 704 000	7 704 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>17 082 534</b>	<b>17 142 534</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		4 048	22 867
Skyldige offentlige avgifter	18	4 389	0
Påløpte renter		1 100	1 006
Annen kortsiktig gjeld	19	10 148	14 054
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>19 685</b>	<b>37 927</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>19 421 239</b>	<b>19 414 601</b>
Pantstillelse	20	14 100 000	14 100 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.04.2022

Styret i Etterstad Gata 18 Borettslag

Frode Rennemo/s/

Anne Mitsem Borgersen/s/ Marte Johannesson/s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSkonto**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	376 668
GET kabel-TV	50 880
Garasje	28 800
Kapitalkostnader på IN-lån	174 273
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	831
Overført til kapitalkostnader	-175 104
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>456 348</b>

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

Forsikringsutbetaling	8 469
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>8 469</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-1 269
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 269</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 9 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 399.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 719
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-12 719</b>

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

Drift/vedlikehold elektro	-17 356
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 884
Drift/vedlikehold heisanlegg	-15 104
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 119
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-39 463</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-37 454
Renovasjonsavgift	-36 942
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-74 396</b>

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

Driftsmateriell	-603
Vaktmestertjenester	-20 460
Renhold ved firmaer	-27 519
Snørydding	-7 672
Andre kontorkostnader	-919
Porto	-98
Bank- og kortgebyr	-2 152
Velferdskostnader	-1 340
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-60 762</b>

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	118
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>121</b>

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

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-8 662
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-175 004
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-183 766</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Tilgang 2005	19 250 000
Tomteverdien skilt ut	-2 000 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>17 250 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2005.

Gnr.232/bnr.467

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

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	2 860
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>2 860</b>

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

Opptjent egenkapital	100 654
Egenkapital fra IN tidligere	2 217 466
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	0
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>2 318 120</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,89 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2018	-600 000	
Nedbetalt tidligere	150 000	
Nedbetalt i år	60 000	
		-390 000

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,14 %. Løpetiden er 41 år.

Opprinnelig 2004	-11 206 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	2 217 466	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-8 988 534

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-9 378 534**

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

**AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

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



Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.  
Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	Handelsbanken Potensiell endring i felleskostnader fra 01/10-2023	Første avdrag er 30/12- 2023
301		1 100
303		2 850
103		3 200
102		3 600
202		3 800
302		4 000
201		10 100

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2005	-7 704 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-7 704 000</b>

**NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-3 120
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 269
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-4 389</b>

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-10 148
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-10 148</b>

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	9 378 534
Beregnete IN-forpliktelser	2 217 466
<b>TOTALT</b>	<b>11 596 000</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	17 250 000
Tomt	2 000 000
<b>TOTALT</b>	<b>19 250 000</b>

## Annen informasjon om borettslaget

### 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

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6590050. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Brannsikringsutstyr

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

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.mars og 30 september** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert



OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

#### **Garantert betaling av felleskostnader**

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringssselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

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

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

#### **Energimerking**

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

#### **Kabel-TV**

Telia (Get) er borettslagets 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).



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 11.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 14.05.22

**Selskapsnummer:** 3835 **Selskapsnavn:** Etterstadgata 18 Brl

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

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

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Anne Teppen og Magnus Knutsen Bjørke</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 9.000.

For

Mot

**Sak 5 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (1 skal velges)

Anne Mitsem Borgersen

**Varamedlem** (2 skal velges)

Magnus Knutsen Bjørke

Mahin Lajevardi

**Sak 6 Leilighet 401: Uriktige tegninger hos Oslo kommune Plan- og Bygningsetaten**

Forslag til vedtak – i 2 deler:1. At borettslaget tar ansvar for å rydde opp i denne saken (bl.a. leilighet 401 og 301, garasjeanlegget, og eventuelle andre forhold som kan bli avdekket). Borettslaget må bringe forholdene til rette og få en korrekt ferdigstillelsesattest hos Plan- og Bygningsetaten. Slik at bl.a leilighet 401 kan selges.2. Kostnaden fordeles likt mellom alle andelseiere. I dette inngår både framtidige og allerede betalte fakturaer fra advokat Liv Zimmerman/Advokatfirma Hjort (spesialist på byggesaker) og arkitekt Olav Bjerve (siste tegningene på huset) som andelseiere for leilighet 401 har sett seg nødt til å engasjere.

For

Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[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.