



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 442 999  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ETTERSTAD I  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Ram Rayamajhi  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 17.04.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 967 085	3 978 543
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 967 085</b>	<b>3 978 543</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		238 064	259 007
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		63 245	62 549
Annen driftskostnad		2 457 226	3 100 043
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 758 535</b>	<b>3 421 599</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 208 550</b>	<b>556 944</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		46 542	43 780
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>46 542</b>	<b>43 780</b>
Annen finanskostnad		670 783	434 701
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>670 783</b>	<b>434 701</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-624 241</b>	<b>-390 921</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>584 309</b>	<b>166 023</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>584 309</b>	<b>166 023</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>584 309</b>	<b>166 023</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>584 309</b>	<b>166 023</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		584 309	166 023
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>584 309</b>	<b>166 023</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		2 652 770	2 652 770
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		36 224	99 469
Sum varige driftsmidler		2 688 994	2 752 239
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		4 120	4 120
Andre fordringer		110 978	
Sum finansielle anleggsmidler		115 098	4 120
Sum anleggsmidler		2 804 093	2 756 359
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			1 965
Andre fordringer		191 787	65 498
Sum fordringer		191 787	67 463
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 155 430	1 396 522
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 155 430	1 396 522
Sum omløpsmidler		1 347 216	1 463 985
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 151 309</b>	<b>4 220 344</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		10 200	10 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 200</b>	<b>10 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		19 834 170	20 418 479
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-19 834 170</b>	<b>-20 418 479</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-19 823 970</b>	<b>-20 408 279</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		23 497 862	24 324 694
Øvrig langsiktig gjeld		295 225	184 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>23 793 087</b>	<b>24 509 494</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>23 793 087</b>	<b>24 509 494</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 279	2 532
Leverandørgjeld		173 373	116 598
Skyldige offentlige avgifter		2 940	
Annen kortsiktig gjeld		600	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>182 192</b>	<b>119 130</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>23 975 279</b>	<b>24 628 624</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 151 309</b>	<b>4 220 344</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 466754

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 442 999  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ETTERSTAD I  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: Ram Rayamajhi  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 13.06.2023



Organisasjonsnr: 950 442 999  
BORETTLAGET ETTERSTAD I

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 967 085	3 978 543
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 967 085</b>	<b>3 978 543</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		238 064	259 007
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		63 245	62 549
Annen driftskostnad		2 457 226	3 100 043
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 758 535</b>	<b>3 421 599</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 208 550</b>	<b>556 944</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		46 542	43 780
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>46 542</b>	<b>43 780</b>
Annen finanskostnad		670 783	434 701
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>670 783</b>	<b>434 701</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-624 241</b>	<b>-390 921</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>584 309</b>	<b>166 023</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>584 309</b>	<b>166 023</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>584 309</b>	<b>166 023</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>584 309</b>	<b>166 023</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		584 309	166 023
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>584 309</b>	<b>166 023</b>



Organisasjonsnr: 950 442 999  
BORETTSLAGET ETTERSTAD I

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		2 652 770	2 652 770
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		36 224	99 469
Sum varige driftsmidler		2 688 994	2 752 239
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		4 120	4 120
Andre fordringer		110 978	
Sum finansielle anleggsmidler		115 098	4 120
Sum anleggsmidler		2 804 093	2 756 359
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			1 965
Andre fordringer		191 787	65 498
Sum fordringer		191 787	67 463
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 155 430	1 396 522
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 155 430	1 396 522
Sum omløpsmidler		1 347 216	1 463 985
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 151 309</b>	<b>4 220 344</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>		
<b>Innskutt egenkapital</b>		
Annen innskutt egenkapital	10 200	10 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>10 200</b>	<b>10 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	19 834 170	20 418 479
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-19 834 170</b>	<b>-20 418 479</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-19 823 970</b>	<b>-20 408 279</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	23 497 862	24 324 694
Øvrig langsiktig gjeld	295 225	184 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>23 793 087</b>	<b>24 509 494</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>23 793 087</b>	<b>24 509 494</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 279	2 532
Leverandørgjeld	173 373	116 598
Skyldige offentlige avgifter	2 940	
Annen kortsiktig gjeld	600	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>182 192</b>	<b>119 130</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>23 975 279</b>	<b>24 628 624</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>4 151 309</b>	<b>4 220 344</b>



Organisasjonsnr: 950 442 999  
BORETTSLAGET ETTERSTAD I

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 årsverk i regnskapsåret**

0.00

Sum

Beløp





# Årsmøte 2023

Etterstad | Borettslag

25. mai 2023

Selskapsnummer: 1





## Velkommen til årsmøte i Etterstad I Borettslag

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

### Dato for årsmøtet:

25. mai 2023 kl. 18:00, Auditoriet på Etterstad Videregående skole.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

**Styret i Etterstad I Borettslag**



Sak 1

## Valg av møteleder

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Carl Fredrik Arntzen er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Alexander Krossen foreslått. Som protokollvitner ble \_\_\_\_\_ og \_\_\_\_\_ foreslått.



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

### Vedlegg

1. Årsrapport med regnskap, årsberetning.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 175 000,-

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 175 000,-



Sak 7

## Fastsettelse av honorar til valgkomite

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår ett honorar til valgkomite på kr 8000,-. Valgkomite arbeid er en reparerende oppgave som borettsalget er avhengig av og vi mener det bør vurderes å honorere dette.

### Forslag til vedtak

Honorar til valgkomite settes til kr 8000,-

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ine Vargset

**Valg av 4 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Johanne Furuhaug
- Martin Eick
- Silje Aanes Egeberg

**Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Aud-Iren Terjesen
- Christian W. Mohr
- Sarah Eick

**Valg av 1 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:



- Astrid Tesaker

**Valg av 1 festkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som festkomite:

- Lise Viken

Sak 9

## 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

Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Magnus Bjørnsen	Etterstadsletta 4 A
Styremedlem	Henning Øverby	Etterstadsletta 4 G
Styremedlem	Johanne Bøckmann	Etterstadsletta 4 C
Styremedlem	Jeanette Lødemel	Etterstadsletta 4 O
Styremedlem	Karianne Norbeck	Etterstadsletta 4 E
Varamedlem	Ann Iren Buan	Etterstadsletta 4 F
Varamedlem	Stian Falk	Marcus Thranes Gate 16
Varamedlem	Rukaia Khairy	Etterstadsletta 4 A

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Axel Gjerstad Hjelme Etterstadsletta 4 G

#### Varadelegert

Johanne Bøckmann Etterstadsletta 4 C

### Valgkomiteen

Astrid Tesaker Etterstadsletta 4 N  
Ine Vargset Etterstadsletta 4 L

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.



## Generelle opplysninger om Etterstad I Borettslag

Borettslaget består av 103 andelsleiligheter.

Etterstad I Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950442999, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

1237	5
237	5

Første innflytting skjedde i 1931. Tomten ble kjøpt i 1986.

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.

Etterstad I Borettslag har ingen ansatte.

## Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## Styrets arbeid

- **Ønske om balkonger inn mot bakgården - jf. sak 5, generalforsamlingen 2021.**
  - Arkitekt har utarbeidet en mulighetsstudie.
  - Styret har gjennomført møte og presentert mulighetsstudien for Byantikvaren i Oslo (BA).
  - Konklusjon fra BA er mottatt og svar er publisert på Vibbo.
- **Igangsatt kjeller-prosjekt**
  - Befaring av avløpsrør.
  - Valgt prosjektleder (OPAK).
  - Gjennomført befaringer.
  - Utarbeidet tilstandsrapport av kjellerne.
  - Startet utarbeidelse av anbudsspesifikasjoner.
- **Bakgård**
  - Fulgt opp reklamasjon på plen.
  - Styret har brukt ressurser på å vanne grøntområdet, da nye planter og gress har behov for ekstra stell i etableringsfasen.
  - Ferdigstilt vanningsystem i bakgården.
  - Hatt anbudsrunde på skjøtsel av grøntområdet.
  - Valgt ny gartner for skjøtsel av grøntområdet.
- **Hatt service på alle brannslukningsapparatene i gården (Leiligheter, butikker og fellesareal).**
- **Rensing av luftekanaler**
- **Vask av avfallscontainere vår og høst**
- **Jobbet med høringsuttalelser på reguleringsplan i nærområdet (potetåkeren)**



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Resultat

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

### Disponible midler

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 500 000 til ordinært vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Etterstad I Borettslag.

### Lån

Etterstad I Borettslag har lån i Obos banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Obos økte sitt forretningsførerhonorar med 4,3% for 2023. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

### 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 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Etterstad I

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Etterstad I som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap  
Årsrapport med regnskap, årsberetning.pdf



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-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 2. Mars 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



## BORETTSLAGET ETTERSTAD I ORG.NR. 950 442 999, KUNDENR. 1

### 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>1 344 856</b>	<b>2 121 904</b>	<b>1 344 856</b>	<b>1 165 024</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	584 309	166 023	1 372 185	863 529
Tilbakeføring av avskrivning	14 63 245	62 549	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14 0	-110 767	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -826 832	-894 853	-895 000	-739 000
Innsk. øremerk. bankkto	-553	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-179 831</b>	<b>-777 048</b>	<b>477 185</b>	<b>124 529</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 165 024</b>	<b>1 344 856</b>	<b>1 822 041</b>	<b>1 289 553</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	1 347 216	1 463 985		
Kortsiktig gjeld	-182 192	-119 130		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 165 024</b>	<b>1 344 855</b>		



## BORETTSLAGET ETTERSTAD I ORG.NR. 950 442 999, KUNDENR. 1

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 949 260	3 949 260	4 206 000	4 482 000
Andre inntekter	3	17 825	29 283	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>3 967 085</b>	<b>3 978 543</b>	<b>4 206 000</b>	<b>4 482 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-35 064	-34 007	0	-28 629
Styrehonorar	5	-175 000	-175 000	-175 000	-175 000
Avskrivninger	14	-63 245	-62 549	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 500	-6 875	-6 000	-7 500
Andre honorarer		-28 000	-50 000	-50 000	-50 000
Forretningsførerhonorar		-116 660	-113 815	-113 815	-116 660
Konsulenthonorar	7	-61 102	-8 519	-45 000	-30 000
Kontingenter		-20 600	-20 600	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-492 107	-1 257 781	-300 000	-500 000
Forsikringer		-372 464	-344 133	-358 000	-396 674
Festeavgift		-5 000	0	0	0
Kommunale avgifter	9	-674 748	-647 935	-650 000	-758 595
Energi/fyring		-17 633	-7 432	-5 000	-5 000
TV-anlegg/bredbånd		-233 042	-228 757	-263 500	-233 042
Andre driftskostnader	10	-454 370	-464 197	-386 500	-399 371
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 758 535</b>	<b>-3 421 599</b>	<b>-2 377 815</b>	<b>-2 725 471</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 208 550</b>	<b>556 944</b>	<b>1 828 185</b>	<b>1 756 529</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	46 542	43 780	0	0
Finanskostnader	12	-670 783	-434 701	-456 000	-893 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-624 241</b>	<b>-390 921</b>	<b>-456 000</b>	<b>-893 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>584 309</b>	<b>166 023</b>	<b>1 372 185</b>	<b>863 529</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		584 309	166 023		



### BORETTSLAGET ETTERSTAD I ORG.NR. 950 442 999, KUNDENR. 1

#### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	2 093 597	2 093 597
Tomt		559 173	559 173
Andre varige driftsmidler	14	36 224	99 469
Aksjer og andeler	15	4 120	4 120
Miljøbankkonto, øremerket		110 978	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2 804 093</b>	<b>2 756 359</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	1 965
Forskuddsbetalte kostnader		4 965	0
Energiavregning	21	186 822	65 498
Driftskonto OBOS-banken		510 031	358 969
Sparekonto OBOS-banken		643 249	1 037 553
Innestående i andre banker		2 150	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 347 216</b>	<b>1 463 985</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 151 309</b>	<b>4 220 344</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 103 * 100		10 200	10 200
Udekket tap	16	-19 834 170	-20 418 479
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-19 823 970</b>	<b>-20 408 279</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	23 497 862	24 324 694
Borettsinnskudd	18	177 800	177 800
Annen langsiktig gjeld	19	7 000	7 000
Avsetning bomiljøtiltak	19	110 425	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>23 793 087</b>	<b>24 509 494</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		173 373	116 598
Skyldige offentlige avgifter	20	2 940	0
Påløpte renter		5 279	2 532
Annen kortsiktig gjeld	22	600	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>182 192</b>	<b>119 130</b>

---

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 151 309</b>	<b>4 220 344</b>
---------------------------------	--	------------------	------------------

---

Pantstillelse	23	33 942 800	33 942 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.02.2023

Styret i Borettslaget Etterstad I

Magnus Bjørnsen/s/

Henning Øverby/s/

Johanne Bøckmann/s/

Jeanette Lødemel/s/

Karianne Norbeck/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.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	3 823 260
Forretningslokale	126 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 949 260</b>

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

Refusjon forsikring	15 925
Nøkler	1 900
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>17 825</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-5 000
Påløpte feriepenger	-600
Fri bil, tlf etc.	-46
Arbeidsgiveravgift	-29 419
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-35 064</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 175 000. I tillegg er det utbetalt et tilleggshonorar på kr 20 000 for ekstra arbeid for styret og det er utbetalt kr 8 000 i honorar til valgkomite.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 500.

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

OPAK AS	-50 650
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 371
Fornebu Forvaltning AS	-8 081
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-61 102</b>

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

Steinbakken Entreprenør AS	-251 733
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-251 733</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-100 424
Drift/vedlikehold VVS	-5 908



Drift/vedlikehold elektro	-15 925
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-48 593
Drift/vedlikehold brannsikring	-62 509
Kostnader dugnader	-7 016
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-492 107</b>

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

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

Eiendomsskatt	-3 194
Vann- og avløpsavgift	-400 305
Feieavgift	-22 230
Renovasjonsavgift	-249 020
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-674 748</b>

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

Lokalleie	-5 053
Container	-18 136
Verktøy og redskaper	-1 299
Driftsmateriell	-6 446
Vaktmestertjenester	-172 006
Renhold ved firmaer	-143 625
Snørydding	-72 274
Gressklipping	-4 063
Andre fremmede tjenester	-1 863
Trykksaker	-2 217
Andre kontorkostnader	-257
Porto	-2 120
Bilgodtgjørelse	-372
Reisekostnader	-112
Kontingenter	-5 150
Bank- og kortgebyr	-2 972
Velferdskostnader	-16 406
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-454 370</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	820
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 249
Kundeutbytte fra Gjensidige	39 376
Andre renteinntekter	97
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>46 542</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-392 809
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-277 974
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-670 783</b>

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

Kostpris/bokført verdi 1931	1 149 897
Oppskrevet 1972	943 700
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>2 093 597</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.237/bnr.5 M. flere

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper nr. 2		
Tilgang 2021	65 767	
Avskrevet tidligere	-21 922	
Avskrevet i år	-21 922	21 922
Robotklipper		
Tilgang 2022	36 873	
Avskrevet tidligere	-24 582	
Avskrevet i år	-12 990	-699
Hagemøbler		
Kostpris	45 000	
Avskrevet tidligere	-15 000	
Avskrevet i år	-15 000	15 000
Hagemøbler		
Tilgang 2022	40 000	
Avskrevet tidligere	-26 667	
Avskrevet i år	-13 332	1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>36 224</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-63 245</b>

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

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

Antall aksjer: 103 Pålydende: kr 40 Balanseført verdi: kr 4 120

Etter fondsemisjon i Etterstad Kabel-TV AS eier borettslaget nå 1 030 aksjer.

Den samlede aksjekapital i Etterstad Kabel-TV AS er på kr 622 800.

**NOTE: 16****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,10 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2018	-16 361 336
Nedbetalt tidligere	2 062 045
Nedbetalt i år	579 227
	-13 720 064

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-10 500 000
Nedbetalt tidligere	474 597
Nedbetalt i år	247 605
	-9 777 798

---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-23 497 862</b>
------------------------------------	--------------------

---

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1931	-167 200
Tilført i 2016	-10 600

---

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-177 800</b>
----------------------------	-----------------

---

**NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-110 425
Innskudd lokale, opprinnelig 1931	-7 000
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-117 425</b>

**NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-2 150
Skyldig arbeidsgiveravgift	-790
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-2 940</b>

**NOTE: 21****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-256 740
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-256 740</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon	35 884
Strøm	407 678
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>443 562</b>

**SUM ENERGIAVREGNING****186 822**

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

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

**NOTE: 22****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-600
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-600</b>

**NOTE: 23****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	177 800
Pantelån	23 497 862
<b>TOTALT</b>	<b>23 675 662</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 093 597
Tomt	559 173
<b>TOTALT</b>	<b>2 652 770</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 85009394. 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.

### Garantert betaling av felleskostnader

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

### Forkjøpsrett

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

### Større vedlikehold og rehabilitering

2017	Fasade og uteområde	Fasadeprosjekt med utskiftning av vinduer i oppgangene, drenering samt uteområdet.
2015	VVS-prosjekt	Rehabiliteret bad, byttet vann og avløpsrør, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, felles varmtvannstanker i kjeller og utført brannsikring i forbindelse med prosjektet
2015	Installering av bergvarmepumpe	Bergvarmepumpe for varmt tappevann
2015	Diverse	- Gjennomført rastrenderende brannsikring: brannsikre stålbjelker, tette gjennomganger og montere branndører på tekniske rom - Byttet vindu på utleielokalet i oppgang G - Byttet lyskilder kjeller/loft til LED - Skiftet taknedløp og uttrekksledning ved oppgang I (i) - Montert nye frostfrie utekraner



2014	Brannvarslingsanlegg	- Montert roterende pipevindvifte på alle piper som er i drift - Installert belysning i oppganger og uteareal. Universell utforming/vedlikeholdsfritt. Installert heldekkende brannvarslingsanlegg
2013	Oljet oppgangsdør	
2012	Diverse	Innkjøp av pulverapparat til alle leiligheter og fellesareal, skumspray til alle leiligheter og fluoriserende skilt til merking i fellesarealene Nye porttelefoner Felling av trær
2010	Oppgradering av sykkelbod	
1984 - 2009	Rehabilitering og større vedlikehold	1984 Utskifting av vinduer 1989 Utskifting av pipene 1990 Utskifting av hovedtavlene 1992/ 1991 Ny fasade og tilleggisolering av blokken 1995/ 1993 Utskifting av soilrør og sluk 1998 Utskifting av inngangsdører i leilighetene 2001 Nye Sjøppelcontainere 2002 Drenering av nordsiden av blokken Nye Vinduer 2003 Oljet oppgangsdører Malt loft-og kjellerdører Pusset rundt inngangsdører og portal Oppgradert lekeplassen Nyplanting av hekk. 2005 Felling av trær og ny beplantning Oppmuring av bed 2006 Ombygging av skur til sykkelkur m/lås 2007 Oppgradering av sikringsskap Skiftet ut loft- og kjellerdører til brannsikredører Oppussing av oppgangene Nye postkasser Rensing av luftkanaler 2009 Lakkering av loftsgulv



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 25.05.23

**Selskapsnummer:** 1 **Selskapsnavn:** Etterstad | Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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:** \_\_\_\_\_

**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.