



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 984 069 642  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET ETTERSTADKROKEN 5 G  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
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: Linda Pettersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2023

### 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, 05.05.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 241 520	1 178 065
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 241 520</b>	<b>1 178 065</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		91 280	68 460
Annen driftskostnad		1 550 255	1 848 352
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 641 535</b>	<b>1 916 812</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-400 015</b>	<b>-738 747</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		17 789	2 237
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 789</b>	<b>2 237</b>
Annen finanskostnad		151 689	117 963
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>151 689</b>	<b>117 963</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-133 900</b>	<b>-115 726</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-533 915</b>	<b>-854 473</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-533 915</b>	<b>-854 473</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-533 915</b>	<b>-854 473</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-533 915</b>	<b>-854 473</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-533 915	-854 473
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-533 915</b>	<b>-854 473</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>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		64	
Sum fordringer		64	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 136 405	2 783 270
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 136 405	2 783 270
Sum omløpsmidler		2 136 469	2 783 270
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 136 469</b>	<b>2 783 270</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 138 897	604 982
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 138 897</b>	<b>-604 982</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 138 897</b>	<b>-604 982</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 253 243	3 370 124
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 253 243</b>	<b>3 370 124</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 253 243</b>	<b>3 370 124</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 052	674
Leverandørgjeld		2 433	3 604
Annen kortsiktig gjeld		18 638	13 850
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>22 123</b>	<b>18 128</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 275 366</b>	<b>3 388 252</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 136 469</b>	<b>2 783 270</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 491492

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 984 069 642  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET ETTERSTADKROKEN 5 G  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
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: Linda Pettersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2023

**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, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 984 069 642  
SAMEIET ETTERSTADKROKEN 5 G

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 241 520	1 178 065
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 241 520</b>	<b>1 178 065</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		91 280	68 460
Annen driftskostnad		1 550 255	1 848 352
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 641 535</b>	<b>1 916 812</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-400 015</b>	<b>-738 747</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		17 789	2 237
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 789</b>	<b>2 237</b>
Annen finanskostnad		151 689	117 963
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>151 689</b>	<b>117 963</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-133 900</b>	<b>-115 726</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-533 915</b>	<b>-854 473</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-533 915</b>	<b>-854 473</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-533 915</b>	<b>-854 473</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-533 915</b>	<b>-854 473</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-533 915	-854 473
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-533 915</b>	<b>-854 473</b>



Organisasjonsnr: 984 069 642  
SAMEIET ETTERSTADKROKEN 5 G

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		64	
Sum fordringer		64	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 136 405	2 783 270
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 136 405	2 783 270
Sum omløpsmidler		2 136 469	2 783 270
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 136 469</b>	<b>2 783 270</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 138 897	604 982
Sum opptjent egenkapital		-1 138 897	-604 982



<b>Sum egenkapital</b>	<b>-1 138 897</b>	<b>-604 982</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 253 243	3 370 124
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>3 253 243</b>	<b>3 370 124</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>3 253 243</b>	<b>3 370 124</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 052	674
Leverandørgjeld	2 433	3 604
Annen kortsiktig gjeld	18 638	13 850
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>22 123</b>	<b>18 128</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>3 275 366</b>	<b>3 388 252</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 136 469</b>	<b>2 783 270</b>



Organisasjonsnr: 984 069 642  
SAMEIET ETTERSTADKROKEN 5 G

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2023

Etterstadkroken 5 G Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 12. april - 15. april 2023

Selskapsnummer: 5408





## Velkommen til årsmøte i Etterstadkroken 5 G Sameie

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 12. april kl. 09:00 og lukker 15. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5408>

### 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. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Solskjerming
7. Utsmykking portrom
8. Male balkongdører
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Etterstadkroken 5 G Sameie**



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

### Forslag til vedtak

Martina Helene Baldacchino fra OBOS er valgt

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.

### Forslag til vedtak

Evelyn Faarlund Øksenvåg og Jakob Mo Sanderød er valgt.

Sak 3

## 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 4

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at underskudd dekkes av egenkapital

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### Vedlegg

1. 5408 Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 80 000.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 80 000.

Sak 6

## Solskjerming

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Undersøke mulighet for å fjerne overflødig søyle og solskjerming i toppetasjene, dersom dette praktisk lar seg gjennomføre. Det må innhentes nye tilbud fra entreprenører da tidligere tilbud er utløpt.

### Styrets innstilling

*Styret stiller seg nøytral til at søyle og solskjerming fjernes, men mener samtidig det ikke er fornuftig bruk av sameiets midler på dette tidspunktet. Det vil være*



*hensiktsmessig å gjennomføre dette på et senere tidspunkt i samråd med andre større vedlikeholdsprosjekt som potensielt kommer de neste 1-5 årene.*

#### **Forslag til vedtak 1**

Nei, søyle og solskjerming står slik det er nå.

#### **Forslag til vedtak 2**

Fjerne søyle og solskjerming, kostnad dekkes av de seksjoner som har dette tilknyttet sin seksjon.

#### **Forslag til vedtak 3**

Fjerne søyle og solskjerming, kostnad dekkes av sameiet

Sak 7

## **Utsmykking portrom**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Pynt / utsmykking i inngangsparti for å gjøre rommet hyggeligere.

#### **Styrets innstilling**

*Styret mener det ikke bør brukes til dette på nåværende tidspunkt, på bakgrunn av generelt økte kostnader.*

#### **Forslag til vedtak 1**

Nei, rommet står slik det er nå.

#### **Forslag til vedtak 2**

Ja, styret tar imot innspill på utsmykking og sørger for at dette kommer på plass.

Sak 8

## **Male balkongdører**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Male balkongdører hvitt

#### **Styrets innstilling**

*Styret mener det er unødvendig bruk av midler på nåværende tidspunkt, da felleskostnader allerede er økt for å møte sameiets økte utgifter.*



## Forslag til vedtak 1

Ja, styret innhenter tilbud på dette og iverksetter.

## Forslag til vedtak 2

Nei, balkongdører beholder samme farge som nå.

Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Christian Kjemperud

#### Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Alan Asiligwa Kidula
- Maria Reinholdt Jensen

#### Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Oddvar Ask

#### Valg av 1 styremedlem til etterstadkroken vel og garasjeanlegg Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem til etterstadkroken vel og garasjeanlegg:

- Maria Reinholdt Jensen

#### Valg av 1 varamedlem til etterstadkroken vel og garasjeanlegg Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem til etterstadkroken vel og garasjeanlegg:

- Christian Kjemperud

#### Valg av 1 stemmeberettiget person til årsmøtet for etterstadkroken vel Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som stemmeberettiget person til årsmøtet for etterstadkroken vel:



- Maria Reinholdt Jensen



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Christian Nordgård Kjemperud	Etterstadkroken 5 G
Styremedlem	Maria Reinholdt Jensen	Etterstadkroken 5 G
Styremedlem	Alan Asiligwa Kidula	Etterstadkroken 5 G
Varamedlem	Oddvar Ask	Etterstadkroken 5 G

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post etterstadkroken5g@styrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Etterstadkroken 5 G Sameie

Sameiet består av 29 seksjoner.

Etterstadkroken 5 G Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984069642, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

135      50

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

Etterstadkroken 5 G Sameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

I 2022 og 2023 har styret fokusert på økonomi. Som sikkert alle har merket har alt blitt dyrere. Lån, strøm, tjenester, renovasjon med mer har blitt dyrere. Vi har gjennom møter og tett samarbeid med OBOS satt opp et budsjett for 2023 som ivaretar sameiets økonomi samt nødvendig vedlikehold, samtidig som vi har holdt økning av felleskostnader så lavt som mulig.

I 2022 gjennomførte vi takteking, dette var et planlagt prosjekt som ble fremskyndet grunnet lekkasje fra tak til en leilighet i 7. etg. Prosjektet ble utført raskere og til en rimeligere kostnad enn forespeilet. I 2021 gjennomførte vi som kjent drenering, og med takteking i 2022 er de to punktene som Selvaag hadde identifisert som mest kritisk blitt gjennomført.

I 2022 gjennomførte styret befaring og vurdering med Selvaag om kommende prosjekt. Tilbakemelding fra Selvaag er at bygget er godt vedlikeholdt, alle de kritiske punktene som ble avdekket i rapport fra 2021 er dekket. Selvaag mener derfor at det mest sannsynligvis ikke vil være behov for de store kostbare prosjektene i 2023, med mindre det skulle dukke opp noe uforutsett. Styret vil på slutten av 2023 gjennomføre et nytt møte og befaring med Selvaag for å legge en plan for de kommende 2-5 år på vedlikehold og prosjekter, slik at vi kan budsjettere med dette i god tid.

Styret har primært hatt korte konkrete møter for å drøfte punkter, både fysisk og digitalt. I tillegg har styret en egen chat gruppe der vi kan drøfte konkrete punkt raskt og effektivt.

I 2023 ønsker styret å gjennomføre en sosial sammenkomst for alle beboere, slik at alle som ønsker kan hilse på hverandre og slå av en prat. Det blir en uformell samling med enkel servering, men det vil også være åpning for å stille spørsmål eller komme med innspill. Tanken er å gjennomføre dette når det blir hyggeligere vær slik at vi kan møtes ute på fellesområdet.

Styret har i året som gikk og vil i året som kommer ha mye fokus på økonomi og besparende tiltak for å møte de stadig økende kostnader på tjenester og varer. Det planlegges derfor ikke med mindre kritiske vedlikeholdsprosjekt eller estetiske utbedringer i 2023, styret mener det er hensiktsmessig å spare disse midlene og legge en god langsiktig plan for de større og mer omfattende prosjektene som vil komme i løpet av de neste 1-5 årene.

Som alltid når dere oss i styret enten på Vibbo eller på e-post [etterstadkroken5g@styrerrommet.no](mailto:etterstadkroken5g@styrerrommet.no)

## Sameiet 5G i dag har kontrakter og avtaler med følgende:

- OBOS (Drift og konsulenttjenester pluss vedlikeholdsplan)
- If forsikring
- Bravida Oslo (Internkontroll av strømnnett)
- Reber Schindler Heis AS (Serviceavtale)
- Bramo Glass & klima (Røkluke m/motor i taket)
- Alliansen renhold AS (Boning og vask av fellesareal)
- Trygge Rom AS (Låssystem)

## Gjennom Etterstadkroken Vel har vi avtale med:

- Vaktmestertjenesten



- ESMI AS (Brannvern)
- Bravida (Oras as) (Ventilasjonssystem på tak og i garasjene)
- Telia
- P-Norge (Parkering og overvåking garasjer)
- Anticimex skadedyrkontroll (Fjerne mus og rotter)



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

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

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

### Avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader for drift og vedlikehold.

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 2 114 346.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### 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 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 Etterstadkroken 5 G Sameie.

### Lån

Etterstadkroken 5 G Sameie har lån i OBOS-banken. 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 sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til årsmøtet i Sameiet Etterstadkroken 5 G

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Etterstadkroken 5 G.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### 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 sameiet 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.

#### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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>

Penneo Dokumentnøkkel: ZCE1U-1U6JP-8N2C4-EW1XT-ZH35T-OU1V5



BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ZCE1U-1U6JP-8N2C4-EW1XT-ZH35T-OULV5

**ORG.NR. 984 069 642, KUNDENR. 5408****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 241 520	1 178 064	1 241 000	1 425 000
Andre inntekter		0	1	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 241 520</b>	<b>1 178 065</b>	<b>1 241 000</b>	<b>1 425 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-11 280	-8 460	-8 000	-8 000
Styrehonorar	4	-80 000	-60 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	5	-8 998	-5 951	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-85 003	-82 605	-86 000	-90 600
Konsulenthonorar	6	-7 454	-6 570	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-815 970	-1 166 624	-543 000	-227 000
Forsikringer		-79 591	-66 328	-72 000	-88 000
Kommunale avgifter	8	-244 108	-234 806	-241 000	-276 000
Energi/fyring		-34 838	-27 919	-50 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-106 968	-96 480	-100 000	-110 000
Andre driftskostnader	9	-167 326	-161 070	-165 000	-169 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 641 535</b>	<b>-1 916 812</b>	<b>-1 363 000</b>	<b>-1 117 600</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-400 015</b>	<b>-738 747</b>	<b>-122 000</b>	<b>307 400</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	17 789	2 237	5 000	5 000
Finanskostnader	11	-151 689	-117 963	-122 000	-181 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-133 900</b>	<b>-115 726</b>	<b>-117 000</b>	<b>-176 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-533 915</b>	<b>-854 473</b>	<b>-239 000</b>	<b>131 400</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-249 491		
Udekket tap		-533 915	-604 982		



10

Etterstadkroken 5 G Sameie

### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		64	0
Driftskonto OBOS-banken		191 629	155 820
Sparekonto OBOS-banken		1 944 776	2 627 450
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 136 469</b>	<b>2 783 270</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 136 469</b>	<b>2 783 270</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	12	-1 138 897	-604 982
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 138 897</b>	<b>-604 982</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	3 253 243	3 370 124
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 253 243</b>	<b>3 370 124</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 638	13 850
Leverandørgjeld		2 433	3 604
Påløpte renter		1 052	674
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>22 123</b>	<b>18 128</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 136 469</b>	<b>2 783 270</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.03.2023

Styret i Sameiet Etterstadkroken 5 G

Christian Nordgård Kjemperud/s/

Maria Reinholdt Jensen/s/

Alan Asiligwa Kidula/s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

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

Felleskostnader	987 840
Renter/avdrag	253 680
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 241 520</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-11 280</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 80 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 998.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 454
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-7 454</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-763 123
Drift/vedlikehold heisanlegg	-42 847
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-815 970</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-135 204
Renovasjonsavgift	-108 903
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-244 108</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid	-3 453
Verktøy og redskaper	-699
Renhold ved firmaer	-51 576
Andre fremmede tjenester	-531
Trykksaker	-410
Andre kontorkostnader	-350
Porto	-160
Reisekostnader	-660
Kontingenter (Etterstadkroken Vel, og Etterstad Vel)	-106 732
Bank- og kortgebyr	-2 755
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-167 326</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	346
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 326
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	117
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>17 789</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-151 689
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-151 689</b>

**NOTE: 12****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,90 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2021	-3 472 920
Nedbetalt tidligere	102 796
Nedbetalt i år	116 881
	<b>-3 253 243</b>
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-3 253 243</b>



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Christian Kjemperud Etterstadkroken 5G

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Maria Reinholdt Jensen Etterstadkroken 5G

Alan Asiligwa Kidula Etterstadkroken 5G

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Oddvar Ask Etterstadkroken 5G

**A. 1 styremedlem til Etterstadkroken Vel og Garasjeanlegg for 1 år.**

Maria Reinholdt Jensen Etterstadkroken 5G

**B. 1 varamedlem til Etterstadkroken Vel og Garasjeanlegg for 1 år.**

Christian Kjemperud Etterstadkroken 5G

**C. 1 stemmeberettiget person til årsmøtet for Etterstadkroken Vel.**

Maria Reinholdt Jensen Etterstadkroken 5G



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1957741. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 12.04.23 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 15.04.23

**Selskapsnummer:** 5408 **Selskapsnavn:** Etterstadkroken 5 G Sameie

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 Valg av møteleder</b></p> <p>Martina Helene Baldacchino fra OBOS er valgt</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Evelyn Faarlund Øksenvåg og Jakob Mo Sanderød er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen 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 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For  
 Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 80 000.

- For  
 Mot

**Sak 6 Solskjerming**

Hvilket forslag stemmer du for?

- Nei, søyle og solskjerming står slik det er nå.  
 Fjerne søyle og solskjerming, kostnad dekkes av de seksjoner som har dette tilknyttet sin seksjon.  
 Fjerne søyle og solskjerming, kostnad dekkes av sameiet

**Sak 7 Utsmykking portrom**

Hvilket forslag stemmer du for?

- Nei, rommet står slik det er nå.  
 Ja, styret tar imot innspill på utsmykking og sørger for at dette kommer på plass.

**Sak 8 Male balkongdører**

Hvilket forslag stemmer du for?

- Ja, styret innhenter tilbud på dette og iverksetter.  
 Nei, balkongdører beholder samme farge som nå.

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



**Sak 9 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Christian Kjemperud

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

Alan Asiligwa Kidula

Maria Reinholdt Jensen

**Varamedlem** (kun 1 skal velges)

Oddvar Ask

**Styremedlem til Etterstadkroken Vel og Garasjeanlegg** (kun 1 skal velges)

Maria Reinholdt Jensen

**Varamedlem til Etterstadkroken Vel og Garasjeanlegg** (kun 1 skal velges)

Christian Kjemperud

**Stemmeberettiget person til årsmøtet for Etterstadkroken Vel** (kun 1 skal velges)

Maria Reinholdt Jensen

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.